



GROTE WOONONDERZOEK 2013

Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid

Kristof Heylen



GROTE WOONONDERZOEK 2013

Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid

Kristof Heylen

Projectleiding: Sien Winters

Leuven, maart 2015





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.

Voor meer informatie over deze publicatie kristof.heylen@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2015/4718/3 - ISBN 9789055505579

© 2015 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Dit rapport is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

Inleiding	1
Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)	1
1. Profiel van de deelmarkten	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Regionale verschillen	6
1.3 Achtergrondkenmerken	7
1.4 Transitie tussen deelmarkten	12
1.5 Type eigenaar	13
2. Woonuitgaven	15
2.1 Huurprijs	15
2.2 Afbetaling hypotheek	21
2.3 Bijkomende woonuitgaven	24
3. Betaalbaarheid van wonen	27
3.1 Meten van betaalbaarheid	27
3.2 Woonquote	28
3.2.1 Evolutie woonquote	28
3.2.2 Woonquote naar regio	30
3.2.3 Woonquote naar achtergrondkenmerken	33
3.3 Resterend inkomen	35
3.3.1 Evolutie resterend inkomen	35
3.3.2 Resterend inkomen naar regio	39
3.3.3 Resterend inkomen naar achtergrondkenmerken	40
3.4 Subjectieve indicator voor betaalbaarheid	42
4. Kostprijs en financiering eigen woning	45
4.1 Kostprijs woningverwerving en kenmerken lening	45
4.2 Wijze van financiering, voor kopers	46
4.3 Wijze van financiering, voor bouwers	48
5. Conclusie	51
Bibliografie	55

Inleiding

Het Grote Woononderzoek 2013 is een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van Vlaamse huishoudens, dat gebeurde op initiatief van de Vlaamse overheid. Tussen september 2012 en december 2013 werd een interview betreffende de woonsituatie afgenomen bij 10 000 huishoudens en vond een objectieve screening plaats van de binnen- en buitenkant van 5 000 woningen. Het Steunpunt Wonen stond in voor de inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van het onderzoek, de opvolging van het veldwerk en de analyse van de resultaten.

In dit deelrapport analyseren we meerdere aspecten van de woonsituatie in Vlaanderen op basis van het Grote Woononderzoek 2013. We starten met een analyse van het profiel van de deelmarkten en de evolutie hiervan. Hier bekijken we onder meer of het aandeel eigenaars in Vlaanderen al dan niet verder is toegenomen en of de deelmarkten (nog) verder van elkaar zijn gegroeid op vlak van hun sociaaleconomisch profiel.

Vervolgens, in hoofdstuk twee, belichten we de evolutie van de woonuitgaven van zowel huurders als eigenaars, en de verschillen op dit vlak tussen maatschappelijke groepen en woningtypes. In het derde hoofdstuk komt de betaalbaarheid van wonen aan bod. Gezien de sterke prijsstijgingen in Vlaanderen in de periode 1990-2008, en de beleidsbekkernis hieromtrent, is dit thema sterk uitgewerkt. We brengen de betaalbaarheid van wonen in kaart a.d.h.v. meerdere indicatoren: de woonquote, het resterend inkomen en een subjectieve indicator. We berekenen het aandeel gezinnen dat onder of boven een bepaalde betaalbaarheidsgrens valt, en hebben daarbij aandacht voor evoluties en voor verschillen tussen maatschappelijke groepen, waaronder de meest kwetsbaren.

In hoofdstuk vier wordt dieper ingegaan op de kostprijs en financiering van de eigen woning. We maken hierbij een onderscheid tussen kopers en bouwers en tussen perioden van verwerving. Verschillende aspecten van de hypothecaire lening(en) komen aan bod alsook de inbreng van verschillende financieringsvormen. Naast de hypothecaire lening en het eigen spaargeld wordt ook de financiering via middelen van (groot)ouders en verkoop van de vorige woning geanalyseerd.

In dit deelrapport bekijken we niet alleen de resultaten op algemeen niveau voor Vlaanderen, maar maken we ook opdelingen naar regio's, meer specifiek de opdeling tussen de centrumsteden en het overige gebied (niet-centrumstad), de centrumsteden apart en een ruimtelijke variabele. Voorts vergelijken we de situatie van 2013, op basis van het Grote Woononderzoek, met de situatie in 2005, op basis van de Woonsurvey van dat jaar. De resultaten van de Woonsurvey 2005 zijn meer in detail weergegeven in een onderzoeksrapport van het toenmalige Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid (Heylen et al., 2007).

Het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013)

Een goed woonbeleid begint met goede gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt. In het verleden bevatten de klassieke 'volks- en woningtellingen' een schat aan informatie over de woonsituatie van de volledige bevolking. Steekproef-

onderzoek en administratieve data leverden aanvullende informatie. Na afschaffing van de volks- en woningtelling (de laatste werd gehouden in 2001) ontstond echter een grote leemte in de noodzakelijke basisinformatie over wonen. Daarom nam de Vlaamse overheid in 2005 het initiatief om voor de eerste keer een grootschalige bevraging te houden over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. Bij 5 200 gezinnen werd een interview afgenomen en 8 200 woningen werden onderworpen aan een uitwendige schouwing. De informatie uit deze 'Woonsurvey 2005' vormde de basis voor een uitgebreide reeks van analyses over onder meer betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid van de Vlaamse huishoudens (zie www.steunpuntwonen.be).

In 2012-2013 werd voor een tweede maal dergelijke bevraging gehouden, nu bij ongeveer 10 000 huishoudens. De grotere steekproefomvang laat toe een nog meer verfijnd beeld van de woonsituatie te tekenen. Voor de 13 centrumsteden werd een voldoende groot aantal huishoudens bevestigd om ook op niveau van de individuele steden nauwkeurige uitspraken te kunnen doen. Een ander belangrijk verschil met 2005 is dat nu ook de binnenkant van een groot aantal woningen (5 000) op een objectieve manier in beeld werd gebracht. Dit grootschalig onderzoek naar de woonsituatie en woningkwaliteit kreeg de naam 'Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013).

Het veldwerk van het GWO 2013 werd uitgevoerd tussen september 2012 en december 2013 door IPSOS, een onderzoeksbureau dat hiervoor werkte in opdracht van de Vlaamse overheid. De inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van de onderzoeksopzet en de controle van de datakwaliteit waren in handen van het Steunpunt Wonen, een van de door de Vlaamse overheid aangestelde Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015. Het onderzoeksbureau SumResearch stond als onderaannemer van het Steunpunt mee in voor de opleiding van de personen die de woningen inwendig schouwden en voor de kwaliteitscontrole van deze data. Volgende rapporten brengen uitgebreid verslag uit over de uitvoering van het veldwerk, de kwaliteitscontrole en de databank:

- Kristof Heylen, Lieve Vanderstraeten, Niels De Luyck & Brecht Vandekerckhove (2015), *Grote woononderzoek 2013. Veldwerk en kwaliteitscontrole*;
- Lieve Vanderstraeten & Michael Ryckewaert (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening*.

De steekproef werd getrokken uit de populatie van Vlaamse huishoudens. Het Rijksregister fungeerde als steekproefkader. Voor de bevraging werd een responsgraad van 58% bereikt. Om te corrigeren voor onder- en oververtegenwoordiging van groepen en gebieden werd een gecombineerde weegfactor berekend die gebaseerd is op woningtype, leeftijd, ruimtelijke eenheid en grootte van het huishouden. De databank werd ook aangevuld met zelf geconstrueerde variabelen (o.a. huishoudtype, kwaliteits- en comfortindicatoren, ruimtelijke variabelen) en verrijkt met administratieve data op niveau van statistische sectoren.

De rapportering over het 'Grote Woononderzoek 2013' bestaat uit 2 volumes. In 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld' worden - zoals de titel het zegt - de voornaamste bevindingen samengevat en beleidsaanbevelingen geformuleerd. Dit eerste volume steunt op de resultaten van 7 delen in het uitgebreide rapport het 'Grote Woononderzoek 2013. Deelrapporten' (het tweede volume). Het betreft de volgende deelrapporten:

- Deel 1. Methodologische toelichting (Lieve Vanderstraeten & Kristof Heylen);
- Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid (Kristof Heylen);
- Deel 3. Technische woningkwaliteit (Lieve Vanderstraeten en Michael Ryckewaert);

- Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners (Katleen Van den Broeck);
- Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde (Kristof Heylen);
- Deel 6. Energie (Wesley Ceulemans & Griet Verbeeck);
- Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis (Isabelle Pannecoucke & Pascal De Decker).

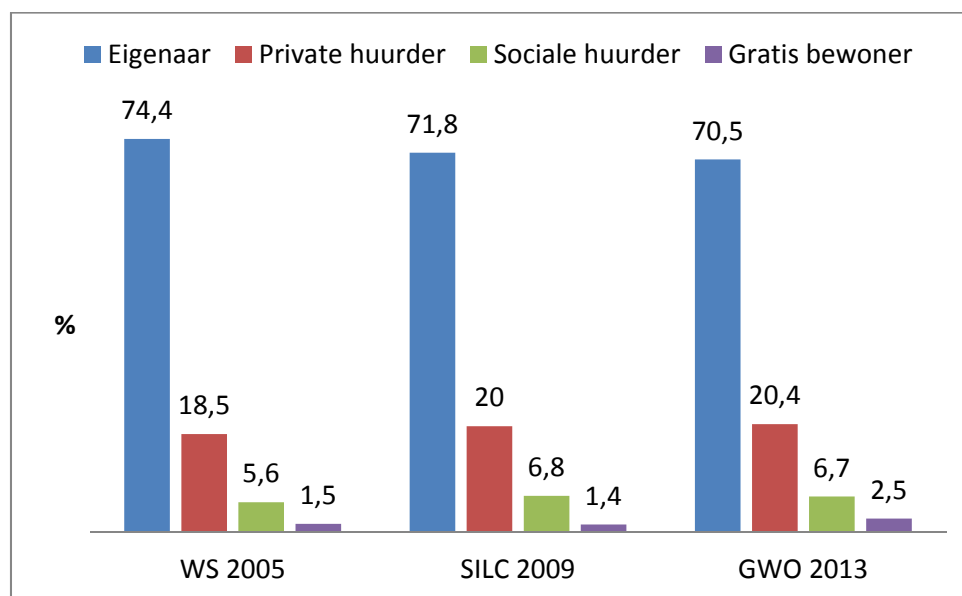
Volgende jaren zullen nog meer diepgaande thematische analyses worden uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden besproken in afzonderlijke rapporten.

1. Profiel van de deemarkten

1.1 Algemeen

Het aandeel eigenaars in Vlaanderen is afgenomen volgens het GWO in vergelijking met de Woon-survey van 2005. Het aandeel bedraagt 70,5% in 2013, wat significant lager is dan de 74,4% eigenaars in 2005 (figuur 1). Aangezien we met steekproefgegevens werken dienen deze percentages binnen een zekere betrouwbaarheidsmarge beschouwd te worden. In 2013 ligt het eigenaarsaandeel met 95% zekerheid tussen 69,0 en 71,9%. In 2005 lag het 95%-betrouwbaarheidsinterval tussen 72,2 en 75,0%. Niet alleen in het GWO ligt het aandeel eigenaars lager dan in 2005, maar ook volgens de Europese survey SILC ligt het eigenaarsaandeel in 2009 reeds op 72%, zoals figuur 1 laat zien.

Figuur 1 Eigendomsstatuut, 2005-2013, Vlaanderen



χ^2 -test voor verschil 2005-2013 in % eigenaars: $p < 0,001$.

χ^2 -test voor verschil 2005-2013 in % private huurders: $p < 0,01$.

χ^2 -test voor verschil 2005-2013 in % sociale huurders: $p < 0,05$.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

We kunnen dus stellen dat de decennialange stijgende tendens op vlak van eigenaarschap gestopt is en zelfs is omgekeerd. Tabel 1 laat zien dat het aandeel eigenaars in 1981 nog 62% bedroeg. Dit aandeel steeg verder tot 69% in 1991 en 73% in 2001. Onderzoek op basis van een cohortebenadering toonde aan dat de laatste significante stijging van het aandeel eigenaars (tussen 1995 en 2005) werd veroorzaakt doordat oudere cohorten - die steeds een laag aandeel eigenaars kenden - uit de statistieken verdwenen (door overlijden of verhuis naar rusthuis). De cohorten geboren vanaf de jaren '30 bereiken een aandeel eigenaars van minstens 80% op actieve leeftijd, terwijl voor oudere cohorten dit aandeel veel lager lag. In 2013 zijn er niet veel mensen meer in de steekproef die geboren zijn vóór 1930, dus speelt het genoemde cohorteneffect niet meer. Naast cohorteneffecten - de impact

van geboren te zijn in een bepaalde periode - kunnen er ook tijdseffecten een rol spelen, zoals bv. de impact van de economische crisis op stijgende vastgoedprijzen (Heylen & Winters, 2010).

Een andere vaststelling op basis van figuur 1 is dat het aandeel private huurders licht is gestegen tussen 2005 en 2013. Volgens het GWO bedraagt het aandeel private huurders 20,4%, wat significant hoger is dan het resultaat volgens de Woonsurvey van 2005 (18,5%).

Ook het aandeel sociale huurders is licht significant toegenomen tussen 2005 en 2013, van 5,6 naar 6,7%. Er zijn immers circa 14 300 sociale huurwoningen van SHM's bijgekomen in de periode 2005-2012. Eind 2012 waren er in Vlaanderen 146 214 sociale huurwoningen in eigendom van - of beheerd door - SHM's (VMSW, 2014). In de steekproef van het GWO bedraagt het aantal sociale huurders 622. Doordat dit aantal relatief laag is, zullen er bij verdere opdelingen of bij vergelijkingen met 2005 minder snel significante verschillen worden aangetroffen dan bij de andere deelmarkten. De huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM), het Vlaams Woningfonds, gemeenten/intercommunales/OCMW's (uitgezonderd serviceflats) en de woningen verhuurd via bemiddeling van sociale verhuurkantoren (SVK) zijn ingedeeld in de categorie van sociale huurwoningen. De overige huurwoningen vallen onder de noemer van 'private huur'. De groep van sociale huurwoningen bestaat voor drie vierden uit woningen van SHM's. De groep die een kamer (of meerdere kamers) huurt in een gemeenschapshuis of een groepswoning, is ondergebracht bij de private huurders. Deze groep is echter zeer klein in de steekproef (n=30).

Tabel 1 Evolutie eigendomsstatuut (in %) van 1981 tot 2013, Vlaanderen

	1981	1991	2001	2005	2009	2013
<i>Eigenaar</i>	65,5	68,8	73	74,4	71,8	70,5
<i>Huurder</i>	32,6	29,5	25	24,1	26,8	27,1
Private huurder	-	-	20	18,5	20,0	20,4
Sociale huurder	-	-	5	5,6	6,8	6,7
<i>Gratis bewoner</i>	1,8	1,6	2	1,5	1,4	2,5
N	Populatie	Populatie	Populatie	5 211		9 955

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: $p < 0,001$.

Bron: Volkstelling 1981 en 1991, Socio-economische enquête 2001, Woonsurvey 2005, SILC 2009, GWO 2013

Binnen de groep eigenaars is het aandeel dat geen hypotheek (meer) heeft licht toegenomen, zo laat tabel 2 zien. In 2005 was dit aandeel 54%, terwijl dit in 2013 is opgelopen tot 56%.

Tabel 2 Type eigenaar, 2005-2013, Vlaanderen

	2005	2013
Zonder hypotheek	54,3	56,1
Met hypotheek	45,7	43,9
Totaal	100,0	100,0

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: $p = 0,076$.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

1.2 Regionale verschillen

In de centrumsteden wonen relatief minder eigenaars (59%) dan in het overige gebied (75%), zoals te zien in tabel 3. Het verschil situeert zich voornamelijk bij de eigenaars zonder hypotheek, waarvoor het aandeel in de centrumsteden aanzienlijk lager ligt (30%) dan in het overig gebied (43%). Ongeveer 28% van de gezinnen in de centrumsteden woont in een private huurwoning, terwijl dit in de niet-centrumsteden maar 17% is. Ook het aandeel sociale huur ligt aanzienlijk hoger in de centrumsteden, met bijna 10%, tegenover 5% in het overige gebied.

Tabel 3 Eigendomsstatuut naar centrumsteden/overig gebied (in %), Vlaanderen, 2013

	Centrumsteden	Overig gebied	Totaal
<i>Eigenaar</i>	59,4	74,9	70,5
Eigenaar met hypotheek	28,7	31,8	31,0
Eigenaar zonder hypotheek	30,5	43,0	39,5
<i>Huurder</i>	38,6	22,5	27,1
Private huurder	28,4	17,3	20,4
Sociale huurder	10,4	5,3	6,7
<i>Gratis bewoner</i>	2,0	2,7	2,5
N	5 207	4 747	9 955

χ^2 -test: $p < 0,001$.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 4 toont een opdeling van het eigendomsstatuut naar graad van verstedelijking. Het aandeel eigenaars ligt het hoogst in het overgangsgebied (79%), gevolgd door het platteland (77%). Het is voornamelijk het aandeel eigenaars zonder hypotheek dat in deze gebieden hoger ligt. Zowel het aandeel private huurders (28%) als het aandeel sociale huurder (10%) ligt het hoogst in het grootstedelijk gebied. Het overgangsgebied telt relatief gezien het minst sociale huurders (4%).

Tabel 4 Eigendomsstatuut naar graad van verstedelijking (in %), Vlaanderen, 2013

	Grootstedelijk gebied	Regionaal-stedelijk gebied	Klein stedelijk gebied	Overgangsgebied	Platteland
<i>Eigenaar</i>	60,5	63,0	60,7	79,4	77,3
Eigenaar met hypotheek	31,7	28,6	26,4	33,2	30,4
Eigenaar zonder hypotheek	28,8	34,4	34,3	46,1	46,9
<i>Huurder</i>	37,9	34,9	35,2	18,0	20,3
Private huurder	28,0	25,5	26,8	14,1	15,1
Sociale huurder	9,9	9,4	8,4	3,9	5,3
<i>Gratis bewoner</i>	1,6	2,1	4,1	2,5	2,3
N	1 289	3 811	765	3 166	923

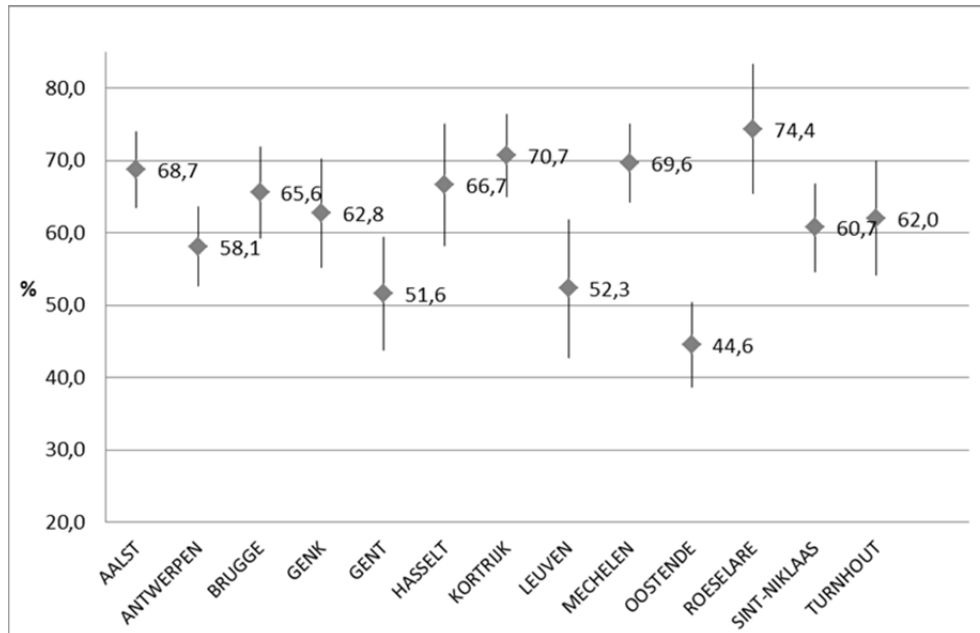
χ^2 -test voor samenhang eigendomsstatuut-graad van verstedelijking: $p < 0,001$.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuur 2 toont het eigenaarsaandeel voor de 13 Vlaamse centrumsteden, met een 95% betrouwbaarheidsinterval. We kunnen dus met 95% zekerheid stellen dat de populatiewaarde voor het percentage eigenaars binnen dit interval ligt. Indien de intervallen van twee steden niet overlappen, verschillen de waarden significant van elkaar. We stellen vast dat het aandeel eigenaars relatief laag ligt in de grootsteden Antwerpen en Gent, maar ook in Leuven - vermoedelijk door de invloed van de

studentenaanwezigheid - en Oostende. Het aandeel eigenaars valt anderzijds relatief hoog uit voor Roeselare (74%). De meeste steden kennen een eigenaarsaandeel tussen 60 en 70%.

Figuur 2 Aandeel eigenaars, naar centrumstad, met 95%-betrouwbaarheidsinterval, 2013



N=5 207.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

1.3 Achtergrondkenmerken

In tabel 5 en tabel 6 zien we een opdeling van het eigendomsstatuut naar sociaaleconomische en demografische achtergrondkenmerken van de gezinnen, volgens respectievelijk rij- en kolompercentages. Er wordt ook een vergelijking gemaakt tussen 2013 en 2005.

Het aandeel eigenaars ligt in 2013, net zoals in 2005, hoger in de hogere inkomensgroepen. Het aandeel reikt tot 84% in het hoogste inkomensquintiel, terwijl het maar 55% bedraagt in het eerste quintiel (tabel 5). Opmerkelijk is dat voor de twee laagste quintielen het eigenaarspercentage significant is gedaald sinds 2005. Hierop komen we verder nog terug. Een andere vaststelling is dat de private huurders oververtegenwoordigd zijn in de lagere quintielen, net als in 2005. In 2013 behoort één op vier private huurders tot de laagste 20% inkomens uit de populatie (tabel 6). Tot slot blijkt het inkomensprofiel van de sociale huisvesting licht significant gewijzigd. Tabel 6 toont dat in 2005 circa de helft van de sociale huurders tot het laagste inkomensquintiel behoorde, terwijl dit in 2013 teruggelopen is tot 44%. In 2013 vallen er 10 procentpunt meer sociale huurders in het twee quintiel. Ongeveer 8% behoort tot de twee hoogste quintielen, wat een status quo inhoudt.

Wat de leeftijd van de referentiepersoon betreft, laat tabel 5 zien dat het aandeel eigenaars het hoogst is voor de twee oudste groepen (ongeveer 75%). Opmerkelijk is dat het eigenaarspercentage sterk toegenomen is voor de jongste leeftijdscategorie (18-34 jaar), van 51% in 2005 naar 57% in 2013, terwijl het afgenomen is voor de middelste leeftijdsgroepen. Voor de 35- tot 44-jarigen daalde het percentage van 78% naar 67%. Tabel 5 toont voorts dat de jongste groep (18-34 jaar)

oververtegenwoordigd is op de private huurmarkt, maar in mindere mate dan in 2013. De 65-plussers zijn daarentegen ondervertegenwoordigd onder de private huurders, net als in 2005. In de sociale huisvesting is het leeftijdsprofiel niet significant gewijzigd sinds 2005 (tabel 6). Het leeftijdsprofiel van de sociale huurders is nagenoeg een afspiegeling van dit van de totale bevolking.

In vergelijking met 2005 gaat in 2013 het eigenaarsaandeel onder de tewerkgestelde en zieke/arbeidsongeschikte referentiepersonen er significant op achteruit, maar niet voor de werklozen (tabel 5). De activiteitsstatus van de referentiepersoon blijkt ook in 2013 een zeer bepalende factor te zijn inzake eigendomsstatuut. Tabel 5 toont dat in 2013 73% van de tewerkgestelden eigenaar is, terwijl dat aandeel maar 39% en 45% is indien de referentiepersoon resp. werkloos of arbeidsongeschikt (ziek) is. Van de (brug)gepensioneerden is 76% eigenaar. Verder laat tabel 6 zien dat in 2013 het aandeel tewerkgestelden aanzienlijk hoger ligt bij de eigenaars (51%) dan bij sociale huurders (30%) maar niet dan bij de private huurders (51%). Verder telt de private huurmarkt relatief minder (brug)gepensioneerden (25 versus 34%), minder werklozen (9 versus 12%) en minder zieken/arbeidsongeschikten (9 versus 15%) dan de sociale huurmarkt. Algemeen gesteld kent de sociale huisvesting dus het zwakste profiel op vlak van activiteitsstatus.

Het opleidingsniveau van de referentiepersoon blijkt een minder differentiërende factor te zijn dan de andere achtergrondkenmerken. Voor referentiepersonen met een hoogst behaald diploma van lager onderwijs, lager of hoger middelbaar schommelt het aandeel eigenaars tussen 65 en 68% (tabel 5). In vergelijking met 2005 gaan deze groepen er ook op achteruit. Voor degenen met een diploma hoger onderwijs loopt het aandeel op tot 79%, wat niet significant lager is dan in 2005.

Naar huishoudtype zijn er logischerwijze meer uitgesproken verschillen. Bij de koppels met kind zijn er 83% eigenaars, wat evenwel iets lager is dan in 2005. Onder de koppel zonder kind zijn er 80% eigenaars, wat aanzienlijk hoger is dan voor alleenstaanden (54%) en een oudergezinnen (56%). Vergelijken met 2005, is het aandeel voor alleenstaanden gedaald met 4 procentpunt terwijl het voor eenoudergezinnen gelijk is gebleven. Verder maakt tabel 5 duidelijk dat het eigenaarsaandeel aanzienlijk hoger ligt voor tweeverdieners (85%) dan voor gezinnen met één werkende (61%) en zonder werkenden (67%). In vergelijking met 2005 zijn de tweeverdieners er niet op achteruitgegaan, in tegenstelling tot de andere twee groepen waarvoor het aandeel eigenaars met enkele procentpunten daalt.

Tot slot blijkt dat voor de niet-EU burgers het aandeel eigenaars veel lager ligt (21%) dan voor referentiepersonen met de Belgische nationaliteit (72%), maar ook duidelijk lager dan voor de buitenlanders van binnen de Europese Unie (54%). Voor Belgen en - in sterkere mate - de EU-burgers is het aandeel eigenaars significant gedaald tussen 2005 en 2013, terwijl de daling niet statistisch significant is voor de niet-EU burgers. Voor de laatste groep is de daling vrij sterk (-12 procentpunt), maar door de lage steekproefaantallen voor de niet-EU burgers zijn verschillen minder snel significant (n=262 voor 2013).

Tabel 5 Eigendomsstatuut naar achtergrondvariabelen (in rij %), Vlaanderen, 2013 en 2005

	2013			2005
	Eigenaar	Private huurder	Sociale huurder	Eigenaar
<i>Totaal</i>	70,5	20,4	6,7	74,4
<i>Inkomensquintiel</i>				
1	54,5**	26,2	15,0	63,1
2	60,9**	24,3	12,8	69,8
3	71,2	23,5	3,5	71,9
4	80,1	15,7	1,9	80,9
5	84,3	13,3	0,9	85,1
<i>Leeftijdsgroep</i>				
18-34	56,8*	33,5	5,5	51,4
35-44	67,1**	25,2	6,2	78,0
45-64	74,0**	17,0	7,3	80,0
65 en ouder	75,1	15,0	6,8	75,8
<i>Activiteitsstatus</i>				
Tewerkgesteld	72,8**	21,1	4,0	76,7
(Brug)pensioen	75,8	14,9	6,7	77,2
Werkloos	39,0	42,1	17,7	45,7
Ziek/arbeidsgeschikt	44,6**	34,1	18,6	56,7
Overige	67,0	18,3	9,7	60,6
<i>Opleidingsniveau</i>				
Lager onderwijs	64,6*	19,2	14,2	69,3
Lager middelbaar	66,3**	21,3	9,1	72,7
Hoger middelbaar	68,3**	23,5	5,9	73,4
Hoger onderwijs	78,9	16,8	2,2	81,2
<i>Huishoudtype</i>				
Alleenstaand	53,6**	34,0	9,6	57,8
Eenoudergezin	56,5	24,9	15,2	57,7
Koppel zonder kind	80,3	13,8	4,2	80,1
Koppel met kind	83,2*	11,6	3,7	85,8
Andere	55,2	21,9	11,3	57,1
<i>Aantal werkenden in het huishouden</i>				
Geen	67,2**	20,2	9,7	71,0
1	61,3**	29,1	7,1	67,5
2	85,5	11,8	1,3	85,2
<i>Nationaliteit</i>				
Belg	72,3**	18,8	6,4	75,0
Niet-Belg, EU-burger	53,7**	39,0	4,4	66,3
Niet-EU	21,4	57,4	18,3	33,7
N	7 561	1 561	622	3 952

χ^2 -test voor verschil tussen 2005 en 2013 van % eigenaars per categorie: *p<0,05, **p<0,01.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 6 Eigendomsstatuut naar achtergrondvariabelen (in kolom %), Vlaanderen, 2013 en 2005

	GWO 2013				Woonsurvey 2005			
	Eigenaar	Private huurder	Sociale huurder	Totaal	Eigenaar	Private huurder	Sociale huurder	Totaal
<i>Totaal</i>	70,5	20,4	6,7	100,0	74,4	18,5	5,6	100,0
<i>Inkomensquintiel</i>	**	n.s.	**					
1	15,5	25,4	43,9	20,0	17,2	21,7	49,9	20,0
2	17,4	23,6	37,5	20,0	19,7	23,7	27,6	20,0
3	19,9	22,5	10,1	20,0	18,4	22,4	16,1	20,0
4	23,4	15,7	5,8	20,0	21,8	18,0	5,1	20,0
5	23,8	12,8	2,7	20,0	23,0	14,3	1,3	20,0
<i>Leeftijdsgroep</i>	**	**	n.s.	**				
18-34	12,7	26,0	13,0	15,8	9,8	32,2	10,2	14,2
35-44	15,5	20,1	14,9	16,2	20,5	18,5	14,1	19,5
45-64	41,3	32,8	42,9	39,4	41,4	26,9	40,1	38,5
65 en ouder	30,5	21,1	29,2	28,6	28,4	22,4	35,7	27,8
<i>Activiteitsstatus</i>	**	**	**	**				
Tewerkgesteld	51,1	51,2	29,6	49,5	56,8	56,8	29,3	55,1
(Brug)pensioen	36,8	25,0	34,4	34,2	35,9	26,3	42,7	34,6
Werkloos	2,4	9,1	11,7	4,4	2,9	9,4	14,6	4,8
Ziek/arbeidsongeschikt	3,3	8,7	14,5	5,2	2,5	4,5	8,8	3,2
Overige	6,4	6,0	9,8	6,7	1,8	3,0	4,6	2,3
<i>Opleidingsniveau</i>	**	*	**	**				
Lager onderwijs	10,1	10,4	23,4	11,0	15,8	15,2	37,6	16,9
Lager middelbaar	19,3	21,4	28,0	20,5	21,1	21,6	27,2	21,6
Hoger middelbaar	30,8	36,6	28,1	31,8	31,5	36,1	24,1	31,9
Hoger onderwijs	37,9	27,9	11,2	33,9	29,4	24,5	4,3	27,0
Overige	2,0	3,7	9,3	2,9	2,2	2,7	6,7	2,5
<i>Huishoudtype</i>	**	**	*	**				
Alleenstaand	23,3	51,2	44,1	30,7	20,0	42,7	38,6	25,8
Eenoudergezin	4,9	7,5	13,9	6,1	5,5	11,2	16,5	7,2
Koppel zonder kind	35,0	20,9	19,2	30,7	34,2	25,8	23,3	31,8
Koppel met kind	33,6	16,1	15,9	28,5	39,1	18,2	19,0	33,9
Andere	3,2	4,4	6,9	4,1	1,1	2,1	2,6	1,4
<i>Nationaliteit</i>	**	**	n.s.	**				
Belg	97,0	87,2	91,0	94,5	96,7	93,6	92,5	95,9
Niet-Belg, EU	2,2	5,6	1,9	2,9	2,9	5,0	2,4	3,2
Niet-EU	0,8	7,3	7,1	2,6	0,4	1,4	5,2	0,9
N	7 561	1 561	622	9 955	3 878	962	293	5 214

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,05, **p<0,01, n.s.= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

In tabel 7 zien we de evolutie van het eigenaarsaandeel sinds 1976, voor een aantal achtergrondkenmerken. Figuur 3 geeft deze evolutie visueel weer voor de inkomensquintielen. We stellen vast dat de impact van het inkomen op de eigendomstitel sterk is toegenomen doorheen de tijd. Tussen 1997 en 2005 was er een stijging van het aandeel eigenaars onder de laagste twee quintielen, maar deze trend is omgebogen. In 2013 ligt voor deze laagste quintielen het eigenaarsaandeel meer dan 8 procentpunt lager dan in 2005, terwijl er voor de overige drie quintielen ongeveer een status quo is. De impact van de crisis speelt vermoedelijk een rol bij deze evoluties. Banken zijn strikter geworden bij het toekennen van leningen, wat vooral voor de laagste inkomensgroepen gevolgen heeft. Bovendien zullen deze groepen in economisch mindere tijden minder snel de stap naar eigendomsverwerving wagen. In figuur 4 zien we de evolutie voor de inkomensquintielen, zonder de 65-plus huishoudens. De besproken evoluties tekenen zich hier nog scherper af.

Tabel 7 Aandeel eigenaars naar achtergrondkenmerken (%), Vlaanderen, evolutie

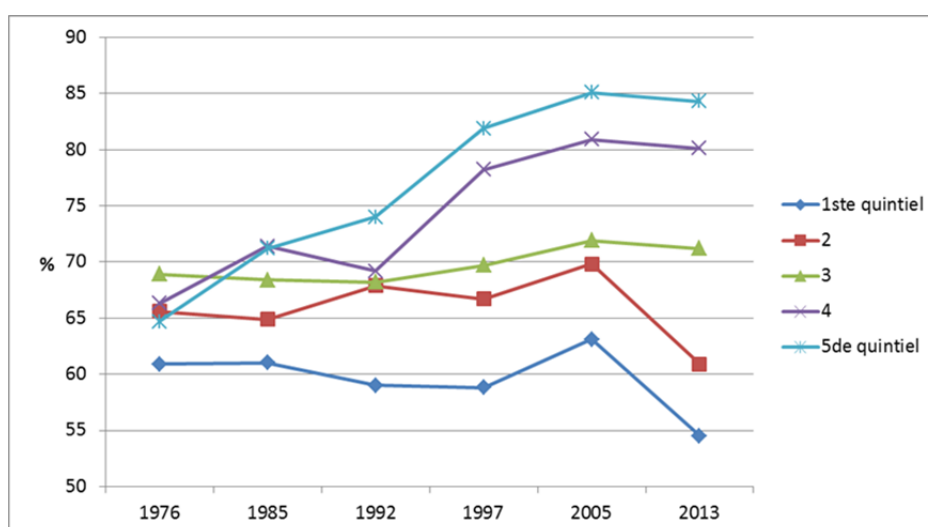
	1976	1985	1992	1997	2005	2013
<i>Totaal</i>	65,1	67,4	67,6	71,1	74,4	73,5
<i>Inkomensquintiel</i>						
1	60,9	61,0	59,0	58,8	63,1	54,5
2	65,6	64,9	67,9	66,7	69,8	60,9
3	68,9	68,4	68,2	69,7	71,9	71,2
4	66,3	71,4	69,2	78,2	80,9	80,1
5	64,7	71,2	74,0	81,9	85,1	84,3
<i>Leeftijdsgroep</i>						
18-39	54,7	52,6	53,5	59,0	61,1	58,7
40-64	73,8	78,0	78,7	79,4	79,9	73,5
65 en ouder	62,1	68,1	69,6	69,7	75,8	75,1
<i>Activiteitsstatus</i>						
Tewerkgesteld	66,7	68,4	66,9	73,2	76,7	72,8
(Brug)pensioen	63,8	70,4	72,3	73,2	77,2	75,8
Werkloos	44,7	35,1	47,2	37,8	45,7	39,0
Ziek/arbeidsgeschikt	65,4	67,8	64,8	69,7	56,7	44,6
<i>Opleidingsniveau</i>						
Lager onderwijs	65,7	69,7	69,1	64,0	69,3	64,6
Lager middelbaar	65,2	65,4	67,2	71,6	72,7	66,3
Hoger middelbaar	66,1	65,8	66,4	68,9	73,4	68,3
Hoger onderwijs	62,8	68,3	67,2	79,5	81,2	78,9
N	5 419	6 471	2 885	2 731	5 413	9 955

Bron: Pannecoucke et al. (2001), Socio-economisch Panel (SEP) '76, '85 en '97; Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013

Tabel 7 toont ons verder dat het aandeel eigenaars onder de 65-plussers toegenomen is tussen 1976 en 2005, maar sindsdien is geplafonneerd. Voor de groepen van 18 tot 39 jaar en 40 tot 64 jaar lag het aandeel eigenaars al in 1976 nagenoeg even hoog als in 2013. Deze cijfers wijzen ook op de impact van cohorten-effecten, zoals deze hierboven beschreven zijn.

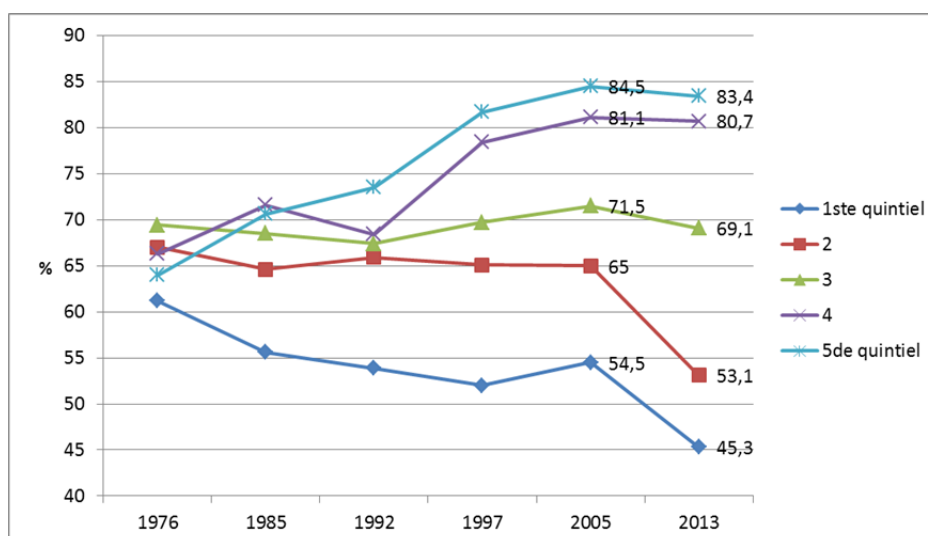
Op vlak van de activiteitsstatus (van de referentiepersoon) blijkt het aandeel eigenaars onder de werklozen in 2013 (39%) niet veel lager dan in 1976 (45%). Over de ganse periode is dit aandeel lager dan 50%. Voor gezinnen met een ziek/arbeidsongeschikte referentiepersoon is het eigenaarsaandeel daarentegen aanzienlijk gedaald tussen 1997 en 2013, van 70% naar 45%, terwijl er een lichte stijging was in de periode vóór 1997.

Figuur 3 Evolutie van aandeel eigenaars naar inkomensquintielen, Vlaanderen, 1976-2013



Bron: Pannecoucke et al. (2001), Socio-economisch Panel (SEP) '76, '85 en '97; Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013

Figuur 4 Evolutie van aandeel eigenaars naar inkomensquintielen, voor huishoudens op actieve leeftijd (referentiepersoon jonger dan 65 jaar), Vlaanderen, 1976-2013



Bron: Pannecoucke et al. (2001), Socio-economisch Panel '76, '85 en '97; Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013

1.4 Transitie tussen deelmarkten

Tabel 8 toont het eigendomsstatuut van de vorige woning, voor verschillende periodes van woningverwerving, voor eigenaars anno 2013. Van degenen die eigenaar zijn geworden in de periode 2009-2013 waren er voorheen 38% huurder, woonde er 20% thuis en was 40% reeds eigenaar. Deze laatste groep wordt ook wel aangeduid met de term 'doorstromers op de eigendomsmarkt'. Opvallend is dat de doorstromers in omvang sterk zijn toegenomen doorheen de tijd. Tussen de periodes '1996-2000' en '2001-2005' is deze groep zelfs toegenomen met meer dan 9 procentpunt. In de periodes erna bleef de omvang ongeveer constant. De invoering van de meeneembaarheid van registratie-

rechten in 2002 heeft vermoedelijk een rol gespeeld in de toename van deze groep. Het gevolg is dat de groep die voorheen huurde, kleiner is geworden vanaf de periode 2001-2005. Degenen die voorheen in het ouderlijke huis woonden, vormen in de laatste periode een grotere groep dan in de periodes ervoor.

Tabel 8 Eigendomsstatuut van de vorige woning, voor eigenaars in 2013, in kolom %, naar periode van verwerving, Vlaanderen

	Totaal	1910-1980	1981-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2008	2009-2013
Huurder	51,6	58,2	60,5	53,1	42,8	36,3	37,8
Eigenaar	25,0	8,4	20,4	29,6	39,1	43,8	40,0
Ouderlijke huis	20,6	29,4	16,7	14,4	16,4	18,3	20,2
Gemeenschapshuis	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3
Gratis bewoner	2,5	3,8	2,3	2,8	1,5	1,4	1,7
N	7 408	1 862	2 232	934	675	674	1 031

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De huurders anno 2013 waren in hun vorige woning ook doorgaans huurder (65%), zo laat tabel 9 zien. Ongeveer 17% was voordien eigenaar, terwijl 13% in het ouderlijke huis woonde. Voor de huurders die in de laatste periode verhuisden (2009-2013), wijken de cijfers niet sterk af van de eerdere periodes.

Tabel 9 Eigendomsstatuut van de vorige woning, voor huurders in 2013, in kolom %, naar periode van intrek, Vlaanderen

	Totaal	1910-1980	1981-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2008	2009-2013
Huurder	64,9	75,6	67,8	62,9	63,6	68,1	63,4
Eigenaar	16,7	3,5	19,8	18,2	23,0	16,8	15,7
Ouderlijke huis	13,3	18,5	9,6	13,6	7,7	11,7	15,0
Gemeenschapshuis	0,9	2,4	0,0	1,3	1,0	1,9	0,7
Gratis bewoner	2,8	0,0	1,6	3,9	4,7	1,0	3,1
Gemeenschapsinstelling	1,4	0,0	1,2	0,1	0,1	0,6	2,2
N	2 113	112	221	185	228	293	1 074

Bron: Grote Woononderzoek 2013

1.5 Type eigenaar

Tabel 10 toont op welke manier de eigenaars in 2013 hun woning hebben verworven, opgedeeld naar periode van verwerving. Een opmerkelijke trend is dat het aandeel dat een woning heeft gekocht op de secundaire markt aanzienlijk toegenomen is, van 33% in periode 1910-1980, naar 59% voor de periode 1996-2000 tot 73% in de laatste periode. Parallel hiermee is de groep die gebouwd heeft met een eigen of zonder aannemer sterk gedaald. In de periode 2009-2013 heeft maar 10% op deze wijze gebouwd, terwijl dit in de periode 1996-2000 nog 36% was. Er is op dit vlak weinig verschil tussen de periodes 2001-2005 en 2006-2008, maar wel een duidelijke daling vanaf 2009. Het aandeel dat bouwt via een bouwpromotor is licht gezakt in de laatste periode, maar is nog op hetzelfde niveau als tussen 1981 en 1995. Ook de aankoop van nieuwbouw kent een lichte terugval sinds 2009, maar is toch nog op hetzelfde niveau als in de periode 1996-2000.

Tabel 10 Manier van woningverwerving, naar periode van verwerving, in %, eigenaars, 2013

	Totaal	1910-1980	1981-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2008	2009-2013
Bestaande woning gekocht	52,0	33,0	49,1	59,4	65,3	65,1	73,5
Nieuwbouw gekocht (btw)	8,0	7,1	6,3	9,8	11,9	11,6	9,3
Gebouwd met eigen aannemer	24,7	37,6	28,8	18,2	12,6	11,1	7,4
Zelf gebouwd, zonder aannemer	6,5	10,3	7,4	3,8	2,2	3,4	2,8
Gebouwd via bouwpromotor	5,3	4,2	4,9	6,7	6,8	6,9	5,2
Volledig verkregen via erfenis	2,6	6,8	1,9	1,2	0,8	0,4	1,4
Volledig verkregen via schenking	0,9	1,0	1,3	0,9	0,5	1,5	0,4
N	7 498	1 869	2 238	927	671	667	1 020

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In tabel 11 zijn de eigenaars opgedeeld tussen 'kopers' en 'bouwers'. De eerstgenoemde categorie omvat de kopers van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Zelfbouwers en bouwers via eigen aannemer of bouwpromotor vallen onder de categorie 'bouwers'. In 2013 valt 62% van de eigenaars in Vlaanderen onder de kopers en 38% onder de bouwers. In 2005 was deze verhouding nog 57% tegenover 43%. Het aandeel bouwers neem dus sterk af. Het inkomensprofiel van de kopers en bouwers is echter niet significant gewijzigd tegenover 2005. Beide groepen zijn oververtegenwoordigd in quintielen vier en vijf en ondervertegenwoordigd in de twee laagste quintielen, zonder dat er een significant verschil is tussen kopers en bouwers. Wat de leeftijd betreft is er wel een significant verschil. Slechts 5% van de bouwers behoort tot de jongste leeftijdsgroep (18-34 jaar) tegenover 17% van de kopers. In vergelijking met 2005, zijn er in 2013 minder bouwers onder 45 jaar en meer die ouder zijn dan 64.

Tabel 11 Eigendomsstatuut naar achtergrondvariabelen (in kolom %), Vlaanderen, 2013 en 2005

	2013			2005		
	Koper	Bouwer	Totaal	Koper	Bouwer	Totaal
<i>Totaal (rij %)</i>	62,2	37,8	100	56,8	43,2	100,0
<i>Inkomensquintiel (kolom %)</i>	n.s.			n.s.		
1	15,2	14,2	15,4	16,2	17,1	16,6
2	16,9	17,8	17,5	19,3	19,5	19,4
3	20,2	19,5	19,9	19,8	17,0	18,6
4	24,3	23,0	23,4	21,8	22,7	22,2
5	23,4	25,6	23,8	22,9	23,8	23,3
<i>Leeftijdsgroep (kolom %)</i>	**			***		
18-34	17,0	5,2	12,4	13,5	5,4	10,0
35-44	18,5	11,1	15,6	24,6	16,0	20,9
45-64	40,6	44,0	41,5	39,0	45,2	41,7
65 en ouder	23,9	39,7	30,6	22,9	33,4	27,4
N	4 659	2 603	7 498	2 087	1 688	3 775

χ^2 -test voor verschil kopers-bouwers: *p<0,05, **p<0,01, n.s.= niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013; Heylen et al (2007); Woonsurvey 2005

2. Woonuitgaven

2.1 Huurprijs

In tabel 12 wordt de huurprijs voor Vlaanderen weergegeven in gemiddelde en mediaanbedragen, in prijzen van 2013, opgedeeld naar type huurder. De huurprijs op de private markt bedraagt in 2013 gemiddeld 562 euro, wat 8% meer is dan in 2005, gecorrigeerd voor inflatie. Op jaarbasis betekent dit een reële stijging van 1%, wat in lijn ligt met eerder onderzoek naar de huurprijs-evolutie in Vlaanderen. Volgens administratieve data steeg de reële huurprijs - van eenzelfde woning - in Vlaanderen gemiddeld met 1% op jaarbasis tussen 2000 en 2009 (Vastmans & de Vries, 2012).

De sociale huur bedraagt gemiddeld 364 euro in 2013, wat een stijging inhoudt van 17% bovenop inflatie tegenover 2005. Op jaarbasis is dit een toename van 2,0%. De mediaan bedraagt 333 euro in 2013. Wanneer de sociale huurders van SHM's apart worden beschouwd, is het gemiddelde (359 euro) en de stijging t.o.v. 2005 (+17% of +2% op jaarbasis) gelijkaardig. Zowel in 2013 als in 2005 was ongeveer drie op vier van de groep 'sociale huurders' een huurder bij een SHM.

Volgens administratieve data van de VMSW is de reële huurprijs in de sociale huisvesting gestegen van gemiddeld 246 euro op 1 januari 2005 naar 274 euro op 1 januari 2012, in prijzen van 2013 (VHM, 2005; VMSW, 2012). Dit komt overeen met een huurstijging van 1,45% op jaarbasis bovenop inflatie, wat lager is dan volgens het GWO (+2%). Ook ligt de sociale huurprijs volgens de bevraging van het GWO gemiddeld hoger dan volgens de VMSW-data; gemiddeld 85 euro in 2013 en 61 euro in 2005. Dit komt vermoedelijk omdat een deel van de bevroagde huurders ook de huurlasten meetelt. Nochtans staat in de betreffende vraag in het GWO duidelijk vermeld dat de bijkomende kosten niet dienen meegeteld te worden. Sociale huurders krijgen echter één afrekening per maand, waarin ook de huurlasten vervat zitten, waardoor verwarring mogelijk is. Om de evolutie van de naakte huurprijs op te volgen lijkt het beter de administratieve data te gebruiken. Om de woonuitgaven in de private en de sociale huur te vergelijken, is het om dezelfde aangewezen vooral te kijken naar de huurprijzen inclusief huurlasten (zie verder).

In totaal - beide deelmarkten samen - bedraagt de gemiddelde huurprijs 513 euro. De mediaanhuren liggen voor beide sectoren lager dan de gemiddelde huur, wat in de lijn der verwachtingen ligt. Er zijn immers meer extreme waarden aan de bovenkant van de verdeling van de huurprijzen dan aan de onderkant.

Tabel 12 Huurprijs naar type huurder, in euro, gemiddelde en mediaan, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
<i>Gemiddelde</i>			
Private huur	520**	562	+8,1
Sociale huur	310**	364	+17,4
Sociale huur - SHM	307	359	+16,9
Totaal huur	471**	513	+8,9
<i>Mediaan</i>			
Private huur	499	548	+9,8
Sociale huur	295	333	+12,9
Sociale huur - SHM	296	341	+15,2
Totaal huur	457	500	+9,4
N	1 101	2 109	

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Op de private markt ligt de gemiddelde huurprijs van een eengezinswoning (597 euro) in 2013 boven deze van een appartement (560 euro), zoals tabel 13 laat zien. Uiteraard gaan er achter dit verschil ook verschillen schuil op vlak van aantal kamers, grootte, ligging en comfort. In dit rapport gaan we hier echter niet dieper op in. De huur voor een studio of kamer bedraagt in 2013 gemiddeld 449 euro.

Vergeleken met 2005 is de gemiddelde huur voor eengezinswoningen iets sterker gestegen dan voor appartementen (10 versus 9% boven inflatie). De sterkste stijging is voor de kleinere woningtypes (kamers, studio) voor dewelke de huur met 28% gestegen is sinds 2005. De gemiddelde sociale huurprijs verschilt minder sterk naargelang woningtype dan op de private markt, terwijl de stijging van de sociale huur zich bijna even sterk doorzet bij eengezinswoningen als appartementen.

Tabel 13 Huurprijs, naar type huurder en type woning, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2005-2013

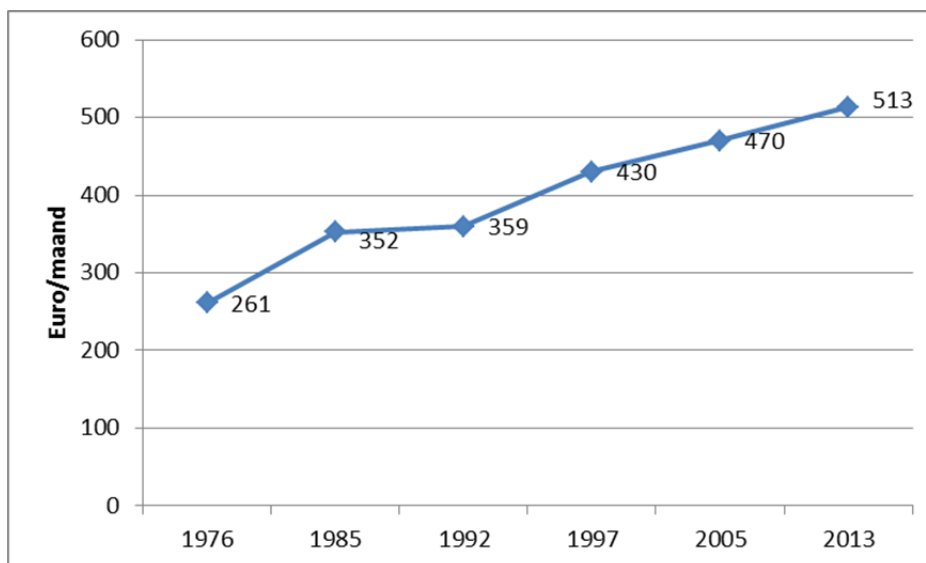
	2005	2013	Procentueel verschil
<i>Private huur</i>			
Eengezinswoning	542**	597	+10,1
Appartement	513**	560	+9,2
Studio, kamer, andere	352**	449	+27,6
N	843	1 508	
<i>Sociale huur</i>			
Eengezinswoning	313**	377	+20,4
Appartement	304**	356	+17,1
Studio, kamer, andere	-(n=6)	319	-
N	258	600	

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Figuur 5 toont de evolutie van de gemiddelde huurprijs - voor beide deelmarkten samen - tussen 1976 en 2013, in prijzen van 2013. Buiten de periode 1985-1992, toen de huurprijs stagneerde, stellen we een constante gematigde stijging vast van de huurprijs. Een deel van de verklaring hiervoor is de verbeterde kwaliteit van de huurwoningen (zie deelrapport 4; Van den Broeck, 2015).

Figuur 5 Evolutie huurprijs, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 1976-2013



Bron: Pannecoucke et al. (2013) (SEP), Heylen et al. (Woonsurvey 2005), Grote Woononderzoek 2013

Tabel 14 toont de gemiddelde huurprijs op de private markt, voor verschillende kenmerken van de gezinnen. De cijfers voor 2005 zijn gecorrigeerd voor inflatie. Niet onverwacht, ligt de huurprijs hoger in de hogere inkomensgroepen, zowel in 2005 als in 2013. De stijging van de huur in de periode 2005-2013 doet zich echter enkel voor in de drie laagste inkomensgroepen. De stijging is het sterkst in het laagste quintiel, waar de gemiddelde huur met 18% is toegenomen. Voor het tweede en derde quintiel is de toename resp. 7 en 8%.

Niet onverwacht ligt de huurprijs gemiddeld lager voor alleenstaanden dan voor de andere huishoudtypen. In vergelijking met 2005, is de huur significant toegenomen voor elk gezinstype uitgezonderd de eenoudergezinnen. Verder verschilt de gemiddelde huur niet sterk tussen de verschillende leeftijdsklassen. De stijging van de huur is enkel significant voor de jongste (18-34 jaar) en oudste leeftijdsgroep (65 en ouder). Wat de activiteitsstatus betreft (van de referentiepersoon), ligt de huur gemiddeld het hoogste voor tewerkgestelden. De stijging van de huurprijs tussen 2005 en 2013 is evenwel niet significant voor deze groep, terwijl deze wel significant is voor de overige categorieën. Voor zieken/arbeidsongeschikten bedraagt de stijging maar liefst 24%, tegenover 17% voor werklozen en 10% voor de gepensioneerden. Algemeen beschouwd, is de huur op de private markt dus sterker toegenomen voor de maatschappelijk meer kwetsbare groepen.

Tabel 14 Huurprijs op de private markt, naar achtergrondvariabelen, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
<i>Inkomensquintiel</i>			
1	439	520**	18,4
2	493	527*	6,9
3	505	547**	8,3
4	573	575	0,3
5	623	684	9,8
<i>Leeftijdsgroep</i>			
18-34	510	559**	9,6
35-44	532	560	5,0
45-64	530	559	5,5
65 en ouder	511	575**	12,5
<i>Activiteitsstatus</i>			
Tewerkgesteld	549	575	4,7
(Brug)pensioen	509	558**	9,6
Werkloos	444	519**	16,9
Ziek/arbeidsgeschikt	423	523**	23,6
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaand	472	511**	9,3
Eenoudergezin	557	592	6,6
Koppel zonder kind	523	602**	14,5
Koppel met kind	587	651*	10,4
N	843	1 508	

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01, *p<0,05.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De evolutie van de huurprijs voor sociale huurders tussen 2005 en 2013, opgedeeld naar achtergrondvariabelen, is weergegeven in tabel 15. De aangehaalde methodologische moeilijkheden voor het meten van de 'naakte' (reële) huur voor de sociale huisvesting vormen een minder grote beperking als we verschillen tussen groepen (vb. volgens gezinskenmerken) willen bestuderen. We gaan er daarbij vanuit dat de overschatting van de huur niet systematisch verschilt tussen de deelgroepen.

De gemiddelde huurprijs blijkt het sterkst te zijn toegenomen voor sociale huurders uit het eerste inkomensquintiel (+23%), gevolgd door degenen behorend tot het tweede quintiel (+15%). Voor degenen uit de hogere quintielen is de huurprijs niet significant toegenomen. Wat de leeftijd (van de referentiepersoon) betreft, is de gemiddelde huur het sterkst gestegen voor de jongste groep (+45%) en het minst voor de groep van 45 tot 64 jaar. Naar activiteitsstatus van de referentiepersoon is de gemiddelde sociale huur toegenomen voor elke groep, uitgezonderd de werklozen. Tot slot is de gemiddelde sociale huur sterker gestegen voor koppels dan voor eenoudergezinnen en alleenstaanden.

Tabel 15 Huurprijs voor sociale huurders, naar achtergrondvariabelen, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
<i>Inkomensquintiel</i>			
1	276	340**	23,2
2	296	342**	15,5
3	400	423	5,8
4	441	462	4,8
5	n.b.	n.b.	n.b.
<i>Leeftijdsgroep</i>			
18-34	264	385**	45,8
35-44	321	389*	21,2
45-64	329	361*	9,7
65 en ouder	295	347**	17,6
<i>Activiteitsstatus</i>			
Tewerkgesteld	345	412**	19,4
(Brug)pensioen	301	344**	14,3
Werkloos	280	310	10,7
Ziek/arbeidsgeschikt	296	351**	18,6
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaand	274	305*	11,3
Eenoudergezin	295	330	11,9
Koppel zonder kind	360	428**	18,9
Koppel met kind	355	453**	27,6
N	278	622	

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01, *p<0,05; n.b.=niet beschikbaar.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De gemiddelde huurprijs op de private markt verschilt niet significant tussen de centrumsteden en het overig gebied, zo leert tabel 16. Wanneer eengezinswoningen apart worden beschouwd, ligt de gemiddelde huurprijs wel hoger in de centrumsteden, met 627 euro tegenover 587 euro. Achter deze prijsverschillen kunnen uiteraard ook verschillen in grootte of andere woningkenmerken schuil gaan. De huurprijs van een sociale woning is nagenoeg gelijk in beide gebieden.

Tabel 16 Huurprijs naar centrumsteden/overig gebied en type huurder, gemiddelden in euro, Vlaanderen, 2013

	Centrumsteden	Overig gebied	Totaal
<i>Private huur</i>	557	566	562
Eengezinswoning	627*	587	597
Appartement	564	557	560
Studio, kamer, andere	401	529	449
<i>Sociale huur</i>	362	366	364
<i>Totaal huur</i>	504	518	513
N	1 366	726	2 109

T-test voor verschil 2005-2013: *p<0,1.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 17 toont de huurprijs naar graad van verstedelijking. De gemiddelde huur van private huurwoningen ligt het hoogst in overgangsgebied, maar de verschillen blijken niet significant. Het resultaat ligt in lijn met cijfers op basis van de AAPD-databank van 2010. Volgens deze administratieve databron bleek de huur in overgangsgebied circa 50 euro hoger te liggen dan in de andere

gebiedstypes (Tratsaert, 2012). Wat de eengezinswoningen in het GWO betreft, ligt de huur lager op het platteland en in het kleinstedelijk gebied dan in andere gebieden. Voor appartementen in de private huursector en voor sociale woningen verschilt de huur gemiddeld niet significant tussen de verschillende gebiedstypen.

Tabel 17 Huurprijs naar graad van verstedelijking en type huurder, gemiddelden in euro, Vlaanderen, 2013

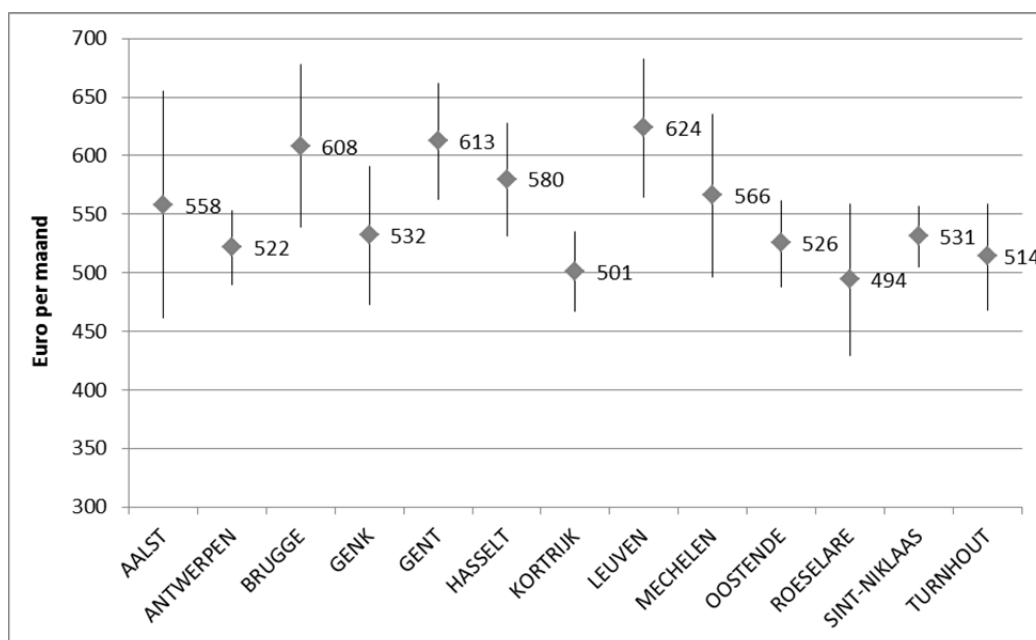
	Groot stedelijk gebied (1)	Regionaal-stedelijk gebied (2)	Klein stedelijk gebied (3)	Overgangsgebied (4)	Platteland (5)
<i>Private huur</i>	561	558	545	591	526
Eengezinswoning	638 ^{3, 5}	613 ⁵	559 ¹	617 ⁵	536 ^{1, 2, 4}
Appartement	568	561	554	563	531
<i>Sociale huur</i>	359	359	384	370	342
<i>Totaal huur</i>	508	504	505	543 ⁵	478 ⁴
N	398	985	182	394	127

^{1, 2, 3, 4, 5} Gemiddelde verschilt significant van gemiddelde voor de betreffende categorie (T-test, $\alpha=0,05$).

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Figuur 6 laat de gemiddelde huurprijs zien op de private markt voor de 13 centrumsteden, binnen een betrouwbaarheidsinterval van 95%. De huur ligt het hoogste in Brugge, Gent en Leuven. Voor de meeste steden ligt de gemiddelde huur tussen 500 en 580 euro.

Figuur 6 Huurprijs op private markt, naar centrumstad, gemiddelde in euro per maand, 95% betrouwbaarheidsinterval, Vlaanderen, 2013



N totaal=970

N per centrumstad: Aalst (54), Antwerpen (155), Brugge (52), Genk (45), Gent (89), Hasselt (66), Kortrijk (52), Leuven (92), Mechelen (56), Oostende (115), Roeselare (34), Sint-Niklaas (92), Turnhout (68).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

2.2 Afbetaling hypotheek

In tabel 18 zien we de bruto woonuitgaven voor de eigenaars met hypotheek, in prijzen van 2013. Deze houden de maandelijkse afbetaling in van interest en kapitaal, zonder verrekening van het voordeel van de hypotheekaf trek. In 2013 bedraagt de gemiddelde afbetalingslast 714 euro, wat 6% meer is dan in 2005. Voor kopers is de stijging zelfs 10%, terwijl er een status quo is voor de bouwers.

Tabel 18 Bruto woonuitgaven¹, in euro per maand, gemiddelde en mediaan, in prijzen van 2013, voor eigenaars met hypotheek, Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
<i>Totaal</i>			
Gemiddelde	671	714**	+6,4
Mediaan	594	640	+7,2
<i>Koper</i>			
Gemiddelde	663	732**	+10,4
Mediaan	590	650	+10,2
<i>Bouwer</i>			
Gemiddelde	687	668 ^{n.s.}	-2,8
Mediaan	594	600	+1,0
N	1 620	3 244	

¹ Afbetaling van kapitaal en interest, zonder verrekening hypotheekaf trek.

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01, n.s.= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 19 toont de evolutie tussen 2005 en 2013 van de bruto woonuitgaven van eigenaars met hypotheek, naar achtergrondkenmerken. Wat het inkomen betreft, is de bruto afbetalingslast het sterkst toegenomen voor gezinnen in het laagste inkomensquintiel (+21%), gevolgd door deze in het derde quintiel. Voor degenen uit het hoogste quintiel is er een status quo. Naar leeftijd zijn de woonuitgaven toegenomen voor de twee jongste groepen (18-34 jaar en 35-44 jaar) en constant gebleven voor de oudere leeftijdsklassen. Tot slot is er nog een significante toename in afbetalingslast voor gezinnen met een tewerkgesteld gezinshoofd, een ziek/arbeidsongeschikt gezinshoofd en voor koppels met kind(eren).

Tabel 19 Bruto woonuitgaven, naar achtergrondvariabelen, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, voor eigenaars met hypotheek Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
<i>Inkomensquintiel</i>			
1	503	611**	+21,5
2	533	575	+7,9
3	552	649**	+17,6
4	662	714*	+7,9
5	838	809	-3,5
<i>Leeftijdsgroep</i>			
18-34	782	872**	+11,2
35-44	704	776**	+10,2
45-64	587	594	+1,2
65 en ouder	496	431	-13,1
<i>Activiteitsstatus</i>			
Tewerkgesteld	691	749**	+8,4
(Brug)pensioen	448	442	-1,3
Werkloos	534	613	+14,8
Ziek/arbeidsgeschikt	516	663*	+28,5
<i>Huishoudtype</i>			
Alleenstaand	517	556	+7,5
Eenoudergezin	613	625	+2,0
Koppel zonder kind	675	697	+3,3
Koppel met kind	711	787**	+10,7
N	1 620	3 237	

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01, *p<0,05.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De bruto woonuitgaven van eigenaars met een lopende lening verschillen gemiddeld niet significant tussen de centrumsteden en het overige gebied, zo laat tabel 20 zien. Tabel 21 toont dat de gemiddelde afbetalingslast het hoogst uitvalt in het overgangsgebied en het laagst op het platteland. In vergelijking met 2005 is de afbetalingslast het sterkst gestegen in het regionaalstedelijk gebied (+17%), gevolgd door het platteland (+14%) en grootstedelijk gebied (+11%).

Tabel 20 Bruto woonuitgaven, naar centrumsteden/overig gebied, gemiddelde en mediaan in euro/maand, voor eigenaars met hypotheek, Vlaanderen, 2013

	Centrumsteden	Overig gebied	Totaal
Gemiddelde	709	716	714
Mediaan	612	650	640
N	1 609	1 628	3 244

T-test voor verschil naar regio: n.s.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 21 Bruto woonuitgaven, naar gebiedstype, gemiddelde in euro/maand, in prijzen van 2013, voor eigenaars met hypotheek, Vlaanderen, 2013

	Groot stedelijk gebied (1)	Regionaal-stedelijk gebied (2)	Klein stedelijk gebied (3)	Overgangsgebied (4)	Platteland (5)
2005	674 ²	579 ^{1, 3, 4}	685 ²	705 ^{2, 5}	612 ⁴
2013	746 ²	675 ^{1, 4}	689	724 ²	699
% verschil 2005-2013	+10,7	+16,6	+0,6	+2,7	+14,2
N (2013)	437	1 172	232	1 093	302

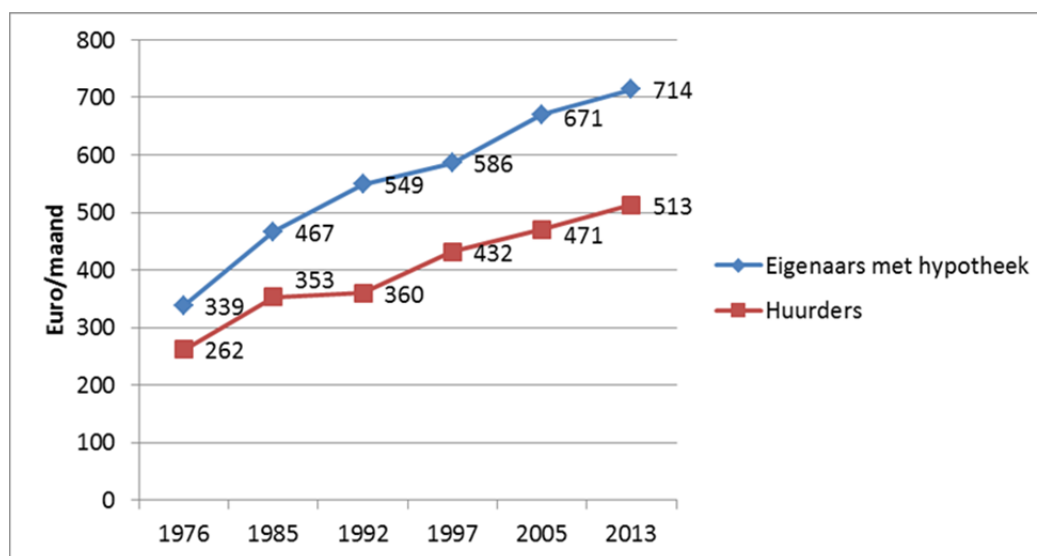
^{1, 2, 3, 4, 5} Gemiddelde verschilt significant van gemiddelde voor de betreffende categorie (T-test, $\alpha=0,05$).

N (2005)=1 619.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De bruto woonuitgaven van eigenaars met een lopende lening zijn gestaag gestegen doorheen de tijd, zo leert figuur 7, die de evolutie toont gecorrigeerd voor inflatie. Waar het gemiddelde in 1976 nog 339 euro bedroeg, is dit in 1992 al opgelopen tot 549 euro, om te eindigen op een niveau van 714 euro in 2013. Ter vergelijking is ook de evolutie van de huurprijs hier hernomen. Tussen 2005 en 2013 zijn de woonuitgaven in procentuele termen gemiddeld sterker gestegen voor de huurders (+9%), maar het verschil met de eigenaars (+6%) is beperkt.

Figuur 7 Evolutie bruto woonuitgaven, in euro per maand, gemiddelde in prijzen van 2013, voor eigenaars met hypotheek en huurders, 1976-2013



* Afbetaling van kapitaal en interest, zonder verrekening hypotheekaf trek.

Bron: Pannecoucke et al. (2013) (SEP), Heylen et al. (Woonsurvey 2005), Grote Woononderzoek 2013

Tabel 22 toont de afbetalingslast anno 2013 naar de periode van woningverwerving. Voor degenen die een woning hebben verworven sinds 2009 is het gemiddelde 891 euro, wat niet significant hoger is dan in de periode ervoor (2006-2008). In de periode 2001-2005 lag het gemiddelde wel significant lager, met 756 euro. Ook in de perioden ervoor is er een sterke stijging. Deze cijfers liggen sterker in lijn met de evoluties van de woningprijs dan in voorgaande figuur, aangezien het in tabel 22 de starters betreft en niet de totale groep met een lopende hypotheek. De woningprijzen zijn echter nog sterker gestegen dan de afbetalingslast van de starters.

Tabel 22 Bruto woonuitgaven, naar periode van verwerving, gemiddelde en mediaan in euro/maand, voor eigenaars met hypotheek, Vlaanderen, 2013

	1910-1980 (1)	1981-1995 (2)	1996-2000 (3)	2001-2005 (4)	2006-2008 (5)	2009-2013 (6)
Gemiddelde	360 ^{al}	447 ^{al}	624 ^{al}	756 ^{al}	864 ^{1, 2, 3, 4}	891 ^{1, 2, 3, 4}
Mediaan	267	400	550	670	800	850
N	111	691	536	475	506	794

^{1, 2, 3, 4, al} Gemiddelde verschilt significant van gemiddelde voor de betreffende categorie (T-test, $\alpha=0,05$).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 23 geeft de gemiddelde woonuitgaven van eigenaars (met hypotheek) weer naar periode van verwerving en inkomensgroep. De cijfers maken duidelijk dat de stijging van de afbetalingslast - over periode van verwerving - niet alleen plaatsvond voor de laagste twee inkomensquintielen, maar ook voor de hoogste twee quintielen. Alleen voor het middelste quintiel is de afbetalingslast niet significant toegenomen sinds de periode 2001-2005.

Tabel 23 Bruto woonuitgaven, naar periode van verwerving en inkomensquintielen, gemiddelde in euro/maand, voor eigenaars met hypotheek, Vlaanderen, 2013

Quintielen	2001-2005 (1)	2006-2008 (2)	2009-2013 (3)
1	644 ²	969 ^{al}	723 ²
2	560 ³	664	775 ¹
3	713	747	764
4	760 ³	841	878 ¹
5	808 ^{al}	991 ¹	1011 ¹
Totaal	756 ^{al}	864 ¹	891 ¹
N	450	484	771

^{1, 2, 3, al} Gemiddelde verschilt significant van gemiddelde voor de betreffende categorie (T-test, $\alpha=0,05$).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

2.3 Bijkomende woonuitgaven

In tabel 24 zijn de gemiddelde bijkomende woonuitgaven weergegeven, voor 2005 en 2013. Deze omvatten uitgaven voor verwarming (gas/stookolie/steenkool/hout/pellets), elektriciteit, water en - indien van toepassing - het onderhoud van gemeenschappelijke delen, gebruik van de lift en beheerskosten in geval van een appartement.

Voor alle gezinnen samen zijn de gemiddelde bijkomende woonuitgaven - in prijzen van 2013 - significant gestegen, van 189 euro in 2005 naar 200 euro in 2013. In beide jaartallen liggen de uitgaven van eigenaars beduidend hoger dan voor private en sociale huurders. De stijging van de bijkomende kosten is bovendien enkel significant (+8% bovenop inflatie) voor eigenaars. Voor de sociale huurders zien we zelfs een daling van 151 naar 138 euro in 2013, maar deze blijkt statistisch niet significant (bij $\alpha=0,05$). Sinds 2008 gelden er nieuwe regels voor de berekening van de huurlasten in de sociale huisvesting. De SHM's dienden de posten van de huurlasten beter (met meer detail) te verantwoorden. Dit had slechts een beperkt effect op de hoogte van de huurlasten volgens een studie uit 2010 (Heylen, 2010). Deze wijziging kan wel mede verantwoordelijk zijn voor de wijze waarop huurders de vraag over de huurlasten en ook over de naakte huurprijs (zie hoger) begrepen

hebben. Om de evolutie van de woonlasten in de sociale huur te kennen, is het dus net als voor de naakte huur beter om administratieve gegevens te gebruiken.

Tabel 24 Bijkomende woonuitgaven, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
Totaal	189	200**	+5,8
Eigenaars	204	220**	+7,8
Private huurders	143	150	+4,9
Sociale huurders	151	138	-8,6
N	4 790	9 063	

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01, *p<0,05.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Onderstaande tabel toont de gemiddelde bijkomende woonuitgaven in 2013 voor verschillende achtergrondkenmerken, zowel in absolute als in equivalente bedragen. Deze laatste zijn berekend door de OESO-equivalentieschaal toe te passen. De equivalente bedragen zijn beter vergelijkbaar tussen groepen met een verschillende gezinssamenstelling.

Het resultaat volgens inkomensgroepen is opvallend. De gemiddelde bijkomende woonkosten liggen immers significant hoger in het laagste inkomensquintiel dan in het tweede quintiel (T-test, $p < 0,01$), met 201 tegenover 179 euro per maand. De verklaringen hiervoor ligt bij het verschil in gezinssamenstelling tussen de quintielen. Er is immers een ondervertegenwoordiging van alleenstaanden in het eerste quintiel, en een oververtegenwoordiging hiervan in het tweede quintiel. In equivalente termen is er dan ook een kleiner verschil tussen de eerste twee quintielen. In het hoogste quintiel liggen de equivalente kosten significant hoger, wat vermoedelijk het gevolg is van een grotere energienood (grotere woningen). Op vlak van leeftijd zien we dat de equivalente bedragen significant toenemen naarmate men ouder is. Mogelijk spelen hier gedragseffecten (bv. ouderen zijn meer thuis), maar het is ook mogelijk dat ouderen een minder goede kennis hebben van de mogelijkheden op vlak van voordelige energielevering (bv. veranderen van leverancier). Verder blijken woningen van ouderen minder goed geïsoleerd (Deelrapport 6, Ceulemans & Verbeeck, 2015) Wat de activiteitsstatus betreft, hebben de (brug)gepensioneerden in equivalente termen de hoogste bijkomende woonuitgaven, wat in lijn ligt met het leeftijdsresultaat. Tot slot blijken op vlak van gezinstype koppels met kind(eren) de hoogste gemiddelde absolute kosten te hebben. In equivalente termen blijkt deze groep evenwel de laagste bijkomende kosten te kennen, terwijl alleenstaanden (met een relatief hoog aandeel ouderen) de hoogste kosten hebben.

Tabel 25 Bijkomende woonuitgaven, naar achtergrondvariabelen, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen

	Nominaal bedrag	Equivalent bedrag
Totaal	200	135
<i>Inkomensquintiel</i>		
1	201 ^{2, 5}	128 ^{al}
2	179 ^{1, 4, 5}	133 ^{1, 5}
3	197 ⁵	137 ^{1, 5}
4	200 ^{2, 5}	132 ^{1, 5}
5	216 ^{al}	144 ^{al}
<i>Leeftijdsgroep</i>		
18-34 (1)	173 ^{al}	110 ^{al}
35-44 (2)	193 ^{1,3}	116 ^{al}
45-64 (3)	213 ^{al}	138 ^{al}
65 en ouder (4)	198 ^{1,3}	155 ^{al}
<i>Activiteitsstatus</i>		
Tewerkgesteld (1)	205 ^{al}	128 ^{al}
(Brug)pensioen (2)	194 ¹	149 ¹
Werkloos (3)	175 ¹	123 ¹
Ziek/arbeidsgeschikt (4)	175 ¹	121 ¹
<i>Huishoudtype</i>		
Alleenstaand (1)	158 ^{al}	158 ^{al}
Eenoudergezin (2)	200 ^{1, 4}	138 ^{1, 4}
Koppel zonder kind (3)	205 ^{1, 4}	135 ^{1, 4}
Koppel met kind (4)	234 ^{al}	113 ^{al}
N	9 063	

^{1, 2, 3, 4, 5, al} Gemiddelde verschilt significant van gemiddelde voor de betreffende categorie (T-test, $\alpha=0,05$).

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Wanneer we de bijkomende woonuitgaven bij de bruto woonuitgaven (huur/afbetalingslast) tellen, bekomen we de totale woonuitgaven. Zoals tabel 26 laat zien, blijken deze voor alle gezinnen samen toegenomen met 4% bovenop inflatie tussen 2005 en 2013. De stijging doet zich voor binnen elke deelmarkt en is sterk significant. In 2013 bereiken de totale woonuitgaven van eigenaars met hypotheek een gemiddeld niveau van 932 euro. Voor private en sociale huurders bedraagt het gemiddelde achtereenvolgens 711 en 497 euro. Wat de eigenaars zonder hypotheek betreft komen de totale woonuitgaven overeen met de bijkomende woonuitgaven (gemiddeld 222 euro).

Tabel 26 Totale woonuitgaven, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
Totaal	531	555**	+4,5
Eigenaars met hypotheek	875	932**	+6,5
Eigenaars zonder hypotheek	202	222**	+9,9
Private huurders	663	711**	+7,2
Sociale huurders	459	497**	+8,3
N	4 494	8 817	

T-test voor verschil 2005-2013: ** $p<0,01$, * $p<0,05$.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid van wonen

3.1 Meten van betaalbaarheid

Om de betaalbaarheid van wonen te analyseren, dienen we de woonuitgaven in relatie te plaatsen tot het inkomen van de gezinnen. In dit hoofdstuk doen we dat op twee manieren: door een ratio te berekenen van de bruto woonuitgaven t.o.v. besteedbaar inkomen (woonquote) en door het verschil tussen beide te nemen (resterend inkomen). Deze indicatoren van betaalbaarheid worden geanalyseerd t.o.v. een bepaalde norm. Voor de woonquote hanteren we de (internationaal vaak gehanteerde) 30%-norm en een 40%-norm voor de totale woonuitgaven (inclusief de bijkomende woonuitgaven); voor het resterend inkomen gebruiken we normen op basis van minimumbudgetten om menswaardig te participeren in de samenleving.

De normen voor het resterend inkomen (RI-normen) die in deze studie zijn gehanteerd, komen voort uit een studie van Storms & Van den Bosch (2009) voor de situatie anno 2008 en zijn geïndexeerd voor 2013. In deze studie werden - per gezinstype - minimumbudgetten opgesteld, gebaseerd op reële uitgavenpatronen van lage inkomensgezinnen, input van experts en focusgroepen met lage inkomensgezinnen. Het budget voor huisvesting hebben we uit deze minimumbudgetten gelaten om de RI-normen op te stellen. Deze zogenaamde budgetmethode wordt in de literatuur aangeduid als een methodologisch superieure methode. In tegenstelling tot de woonquote-norm zijn de RI-normen immers niet willekeurig en hebben ze een link met het werkelijke bestedingspatroon van gezinnen. Verder is er een differentiatie van de RI-norm per gezinstype wat niet het geval is bij de woonquote. Een gelijke woonquote heeft bovendien een andere betekenis in consumptietermen voor lage en hoge inkomensgroepen (Hancock, 1993; Hulchanski, 1995; Freeman et al., 2000; Wood & Ong, 2011). Niettemin, blijft de woonquote een interessante indicator om te monitoren, zowel het gemiddelde als de groep die meer betaalt dan 30%. In deze studie wordt de woonsituatie als 'onbetaalbaar' beschouwd indien het resterend inkomen onder de norm voor het betreffende gezinstype valt of als de woonquote hoger is dan 30% of 40% (voor de totale woonuitgaven).

Wat de sociale huurders betreft, merkten we eerder al op dat de huur overschat is in de GWO, vermoedelijk omdat een deel van de sociale huurders (bij SHM's) de huurlasten meetellen. Hierdoor zal ook de woonquote (exclusief bijkomende woonuitgaven) overschat zijn. Aangezien de vraag naar de huurprijs in voorgaande surveys in Vlaanderen (bv. Woonsurvey 2005) op eenzelfde manier is gesteld, menen we dat de woonquote wel vergelijkbaar is doorheen de tijd. Daarom bespreken we deze indicator ook voor de sociale huurders.

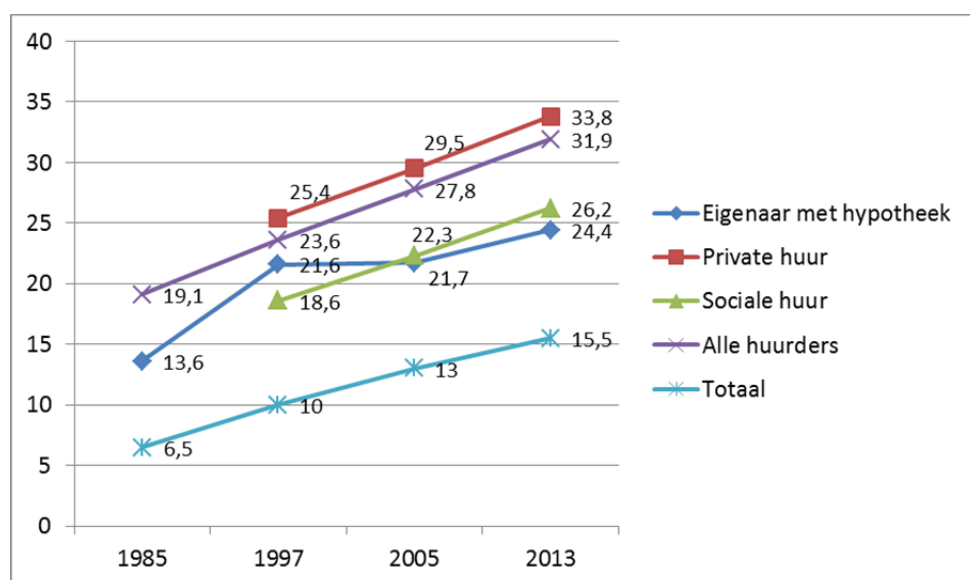
Tot slot bekijken we ook de resultaten van een subjectieve vraag naar betaalbaarheid. Er is de respondenten gevraagd of ze het afgelopen jaar één of meer keren een probleem hebben gekend met de betaling van de vaste woonkosten (huur of afbetaling) of bij de betaling van de verbruikskosten en andere woonkosten. De respondent kon een antwoord kiezen uit vier categorieën: geen enkele keer, één keer, meerdere keren en elke maand opnieuw. Deze subjectieve indicator biedt een interessante aanvulling op de objectieve indicatoren.

3.2 Woonquote

3.2.1 Evolutie woonquote

Onderstaande figuur toont de evolutie van de gemiddelde woonquote tussen 1985 en 2013. We zien dat voor private en sociale huurders dit gemiddelde continu is gestegen in deze tijdspanne. In 2013 bedraagt de woonquote gemiddeld 34% voor private huurders en 32% voor sociale huurders. Voor eigenaars met hypotheek was er een status quo tussen 1997 en 2005, maar sindsdien is de woonquote verder gestegen tot gemiddeld 24% in 2013. Voor alle gezinnen samen - inclusief eigenaars zonder hypotheek - bedraagt het gemiddelde 15%.

Figuur 8 Gemiddelde woonquote, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 1985-2013



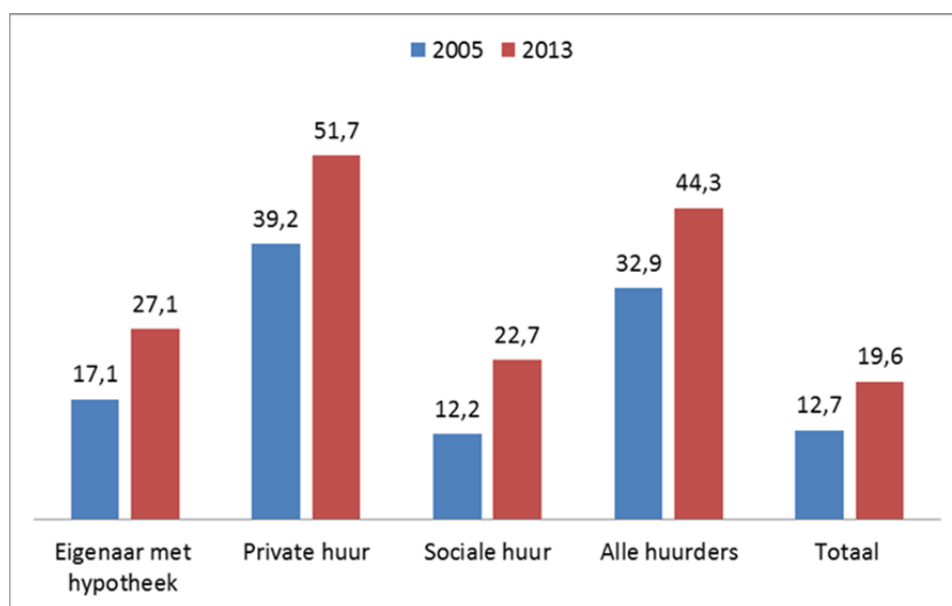
1985: n=6 471; 1997: n=2 731; 2005: n=5 005; 2013: n=9 285.

Bron: Sociaal-Economisch Panel (SEP) 1985 en 1997 (Pannecoucke et al., 2001), Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Figuur 9 toont de evolutie van de groep met een woonquote boven 30%, voor de verschillende deelmarkten. Voor alle gezinnen samen is dit aandeel toegenomen, van 13% in 2005 naar 20% in 2013. De stijging is terug te vinden in elke deelmarkt. In 2013 heeft 52% van de private huurders een woonquote boven 30% en 23% van de sociale huurders. Dit is aanzienlijk meer dan de resp. aandelen van 39 en 12% in 2005. Voor de eigenaars met een hypotheek is er een stijging van 17 naar 27% in de periode 2005-2013. Deze evoluties zijn voor elk deelsegment sterk significant (χ^2 -test, $p < 0,01$).

We merken hier nog eens op dat de huurprijs voor sociale huurders op basis van het GWO vermoedelijk overschat is. Bijgevolg zijn de betaalbaarheidsproblemen in de sociale huur waarschijnlijk overschat. Als de woonquote berekend was met administratieve data, dan zou de groep met betaalbaarheidsproblemen kleiner uitgevallen zijn.

Figuur 9 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005 (n=5 005), Grote Woononderzoek 2013 (n=9 285)

Tabel 27 toont het aandeel met woonquote boven 30%, naar periode van intrek in de huidige woning. Voor de meest recente periode (2009-2013) liggen de cijfers hoger dan in de perioden ervoor, voor zowel eigenaars met hypotheek als voor private huurders. Voor de sociale huurders is het aandeel stabiel gebleven sinds 2006 op 28%, terwijl voor de sociale huurders verhuisd vóór 2006 het aandeel niet hoger uitvalt dan 20%.

Van de recent verhuisde eigenaars met hypotheek spendeert 46% meer dan 30% van het inkomen aan de (bruto) afbetaling, terwijl dit 38% is voor de verhuisden tussen 2006 en 2008, en maar 15% voor de verhuisden in periode 1996-2000. We dienen er hier wel rekening mee te houden dat het inkomen van de startende eigenaars zullen stijgen de komende jaren, en dat de groep die boven de 30%-norm valt zal afnemen.

Voor bijna 58% van de recent verhuisde private huurders ligt de woonquote boven 30%. Voor de verhuisden in periode 1996-2000 was dit nog 39%, terwijl het aandeel al tot 50% gestegen was voor de periode erna.

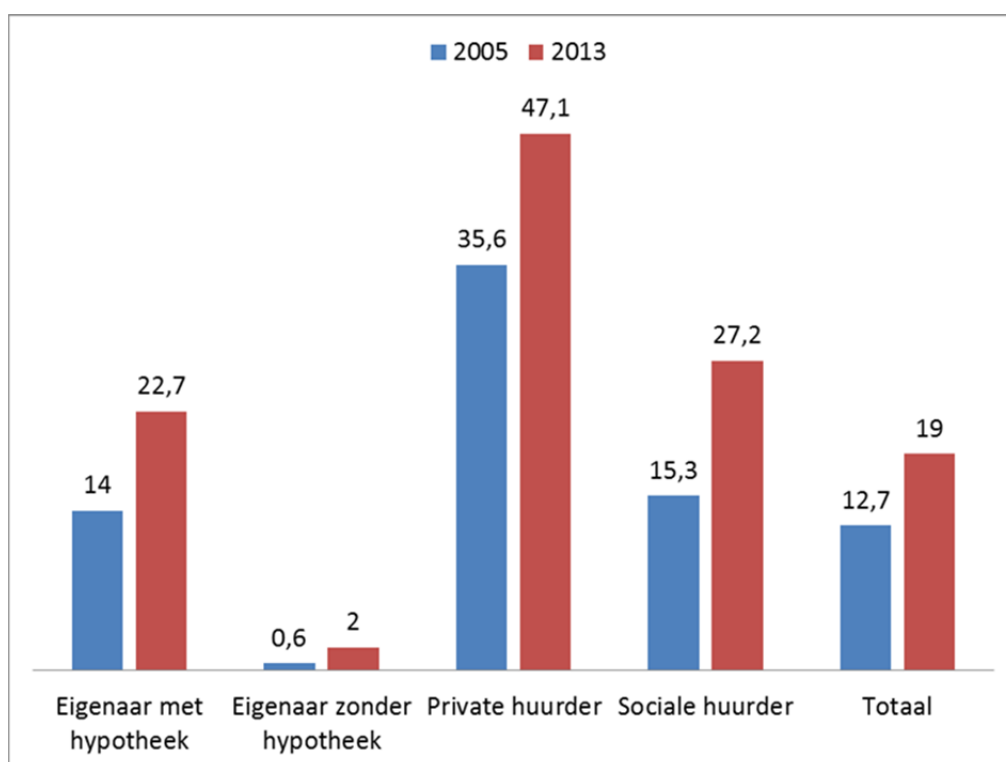
Tabel 27 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar deelmarkt en periode van intrek huidige woning, Vlaanderen, 2013

	Eigenaars met hypotheek	Private huurders	Sociale huurders	Totaal
Totaal	27,1	51,7	22,7	19,6
1910-1980	13,1	26,3	21,1	1,8
1981-1995	5,8	28,2	15,2	3,7
1996-2000	14,9	39,4	15,9	14,3
2001-2005	22,3	50,5	18,1	23,3
2006-2008	38,0	47,3	28,5	32,9
2009-2013	46,0	57,5	27,5	43,3
N	3 113	1 415	578	9 351

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In figuur 10 zien we het aandeel met een woonquote boven 40% op basis van de totale woonuitgaven, per deelmarkt. Ook hier is de probleemgroep groter geworden binnen elke deelmarkt tussen 2005 en 2013. In totaal valt in 2013 19% boven de 40%-grens, wat 6 procentpunt meer is dan in 2005. Circa 47% van de private huurders spendeert in 2013 meer dan 40% van hun besteedbaar inkomen aan de totale woonkosten, wat aanzienlijk meer is dan bij de eigenaars met hypotheek (23%) en de sociale huurders (27%). De relatieve toename van de probleemgroep is echter wel groter bij laatstgenoemde deelmarkten dan bij de private huurders. Tot slot valt in 2013 ook een groter deel van de eigenaars zonder hypotheek boven de 40%-grens dan in 2005 (2 versus 1%). Voor elke deelmarkt is de stijging tussen 2005 en 2013 sterk significant (χ^2 -test, $p < 0,01$).

Figuur 10 Aandeel met woonquote (op basis van totale woonuitgaven) boven 40%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005 (n=4 280), Grote Woononderzoek 2013 (n=8 418)

3.2.2 Woonquote naar regio

Tabel 28 laat zien dat er grote verschillen zijn op vlak van woonquote tussen de centrumsteden en het overige gebied. In de centrumsteden valt 27% van de gezinnen boven de woonquote-grens van 30%, terwijl dit in de niet-centrumsteden maar 17% is. Een deel van de verklaring is dat het aandeel eigenaars zonder hypotheek (waarvan uiteraard niemand boven de 30% grens valt) groter is in het overige gebied dan in de centrumsteden (zie tabel 3). Het gebiedsverschil is ook significant binnen elke deelmarkt, maar is meer uitgesproken voor private en sociale huurders dan voor eigenaars met hypotheek.

Tabel 29 maakt duidelijk dat de probleemgroep volgens de woonquote - alle gezinnen in acht genomen - relatief groter is in regionaalstedelijk gebied en voornamelijk grootstedelijk gebied. Het betere

resultaat voor het kleinstedelijk gebied, overgangsgebied en platteland is ook deels het gevolg van een oververtegenwoordiging van eigenaars zonder hypotheek (zie tabel 4). Voor de deelmarkten apart, zijn de verschillen voor deze betaalbaarheidsindicator naar verstedelijkinggraad niet significant. Doordat er meer categorieën zijn, liggen de steekproef aantallen hier lager dan bij de opdeling centrumstad/overig gebied, waarvoor er wel significante verschillen waren binnen de deelmarkten.

Tabel 28 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar deelmarkt en centrumsteden/overig gebied, Vlaanderen, 2013

	Centrumsteden	Overig gebied	χ^2 -test	Totaal
Totaal	27,1	16,6	**	19,6
Eigenaar met hypotheek	30,3	26,0	*	27,1
Private huur	57,1	48,0	*	51,7
Sociale huur	28,7	18,3	*	22,7
Alle huurders	49,6	40,7	**	44,3
N	4 877	4 473		9 351

χ^2 -test voor verschil naar regio, per deelmarkt: *p<0,05; **p<0,01.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 29 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar deelmarkt en graad van verstedelijking, Vlaanderen, 2013

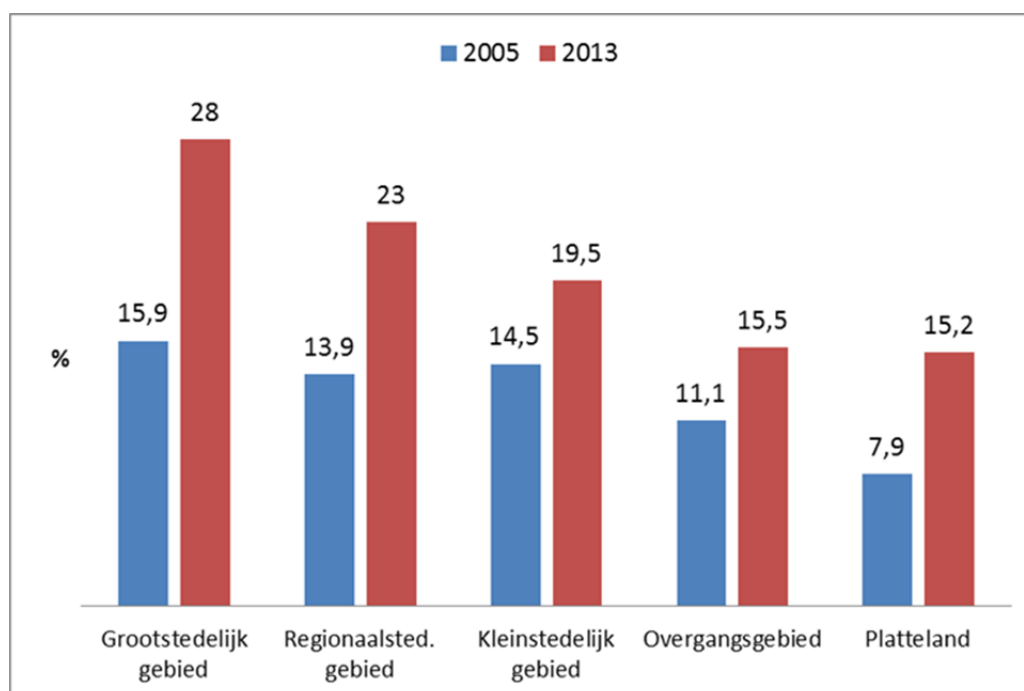
	Groot-stedelijk gebied	Regionaal-stedelijk gebied	Klein-stedelijk gebied	Overgangs-gebied	Platteland	χ^2 -test
Totaal	28,0	23,0	19,5	15,5	15,2	**
Eigenaar met hypotheek	31,9	26,4	24,8	24,9	29,5	n.s.
Private huur	57,3	53,1	46,2	50,7	45,1	n.s.
Sociale huur	26,7	29,7	20,4	19,4	9,1	n.s.
Alle huurders	49,4	46,7	39,5	43,8	35,0	n.s.
N	1 204	3 570	708	2 992	876	

χ^2 -test voor verschil naar verstedelijkingsgraad, per deelmarkt: *p<0,05; **p<0,01, n.s.= niet significant

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In figuur 11 zien we evolutie van de groep met een woonquote boven 30% naar gebiedstype voor de periode 2005-2013. De probleemgroep is in elk gebied sterk toegenomen, maar relatief het sterkst op het platteland en in het grootstedelijk gebied.

Figuur 11 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar graad van verstedelijking, Vlaanderen, 2005-2013

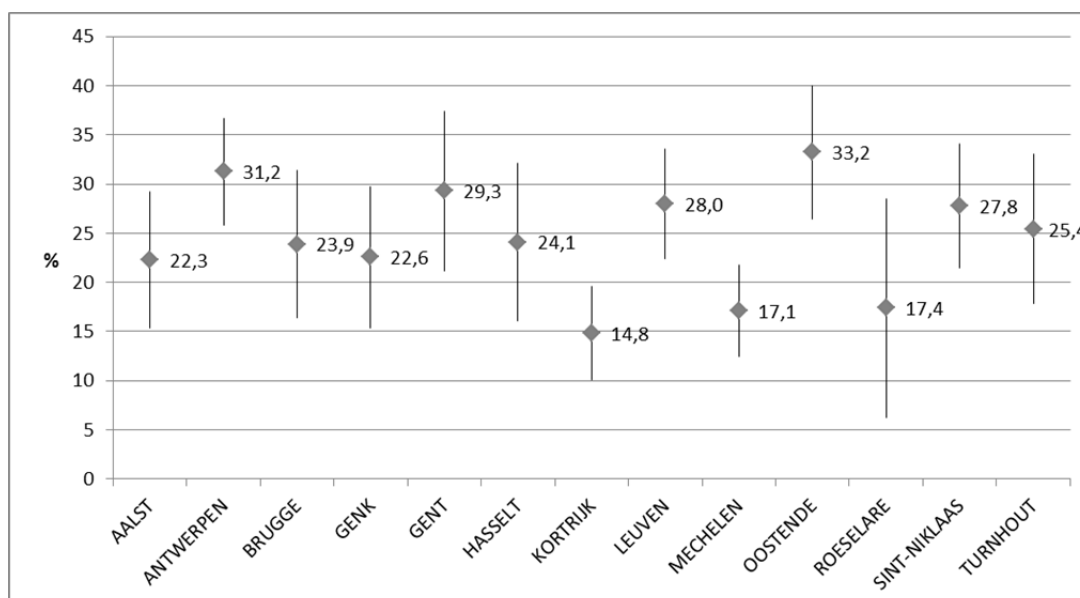


2013: n=9 351; 2005: n=5 005.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Onderstaande figuur toont de groep met een woonquote boven 30% per centrumstad, binnen een betrouwbaarheidsmarge van 95%. De probleemgroep is - volgens de puntschattingen - het omvangrijkst in Antwerpen (31%), Gent (29%) en Oostende (33%), en het kleinst in Kortrijk, Roeselare en Mechelen. Voor de overige steden ligt het aandeel met woonquote boven 30% tussen 22 en 28%.

Figuur 12 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar centrumsteden, 95%-betrouwbaarheidsinterval Vlaanderen, 2013



N=4 877.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.2.3 Woonquote naar achtergrondkenmerken

In tabel 30 wordt het aandeel weergegeven met een woonquote van meer dan 30%, voor meerdere demografische en socio-economische kenmerken van de gezinnen. Er wordt een opdeling gemaakt naar de deelmarkten, en het resultaat voor 2005 wordt eveneens weergegeven.

Niet onverwacht is de probleemgroep op vlak van woonquote groter voor de lagere inkomensgroepen. Dit is het geval binnen elke deelmarkt. Het aandeel ligt het hoogst voor de private huurders behorend tot de twee laagste inkomensquintielen (73 en 78%), maar ook voor eigenaars met hypotheek die binnen het laagste quintiel vallen is het aandeel hoog (58%). In vergelijking met 2005 ligt het aandeel van de probleemgroep hoger voor elke inkomensquintiel. De stijging is echter minder uitgesproken voor de twee hoogste quintielen.

Wat de leeftijd van de referentiepersoon betreft is het beeld gemengd. Voor de eigenaars met een lopende lening is de probleemgroep het grootst voor de jongste groep van 17 tot 34 jaar (44%). Dit resultaat ligt in lijn met de resultaten van betaalbaarheid volgens periode van intrek (zie hoger). Op de private huurmarkt zijn het echter de 65-plussers die de meeste problemen kennen (62%). In de sociale huisvesting zijn de verschillen niet statistisch significant. Vergeleken met 2005 zijn de twee jongste leeftijdsgroepen - voor alle deelmarkten samen - er relatief sterk op achteruit gegaan, terwijl het aandeel in de probleemgroep voor de oudste groep stabiel is gebleven.

Wat het huishoudtype betreft zijn het - niet onverwacht - de alleenstaanden en eenoudergezinnen die de meeste problemen kennen. Voor deze groepen heeft circa 31% een woonquote van meer dan 30%, wat een aanzienlijke stijging inhoudt ten aanzien van 2005. Op de private huurmarkt heeft zelfs 63% van de alleenstaanden en 71% van de eenoudergezinnen een woonquote boven 30%, wat veel hoger is dan voor de koppels. In de sociale huisvesting zijn de verschillen tussen de gezinstypen echter minder uitgesproken. Bij de eigenaars met hypotheek ligt het aandeel in de probleemgroep ongeveer dubbel zo hoog voor alleenstaanden dan voor koppels (met of zonder kinderen).

Tabel 30 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar deelmarkt en achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013

	Eigenaars met hypotheek	Private huurders	Sociale huurders	Totaal 2013	Totaal 2005
Totaal	27,1	51,7	22,7	19,6	12,7
<i>Inkomensquintielen</i>	**	**	**	**	**
1	58,2	78,1	36,0	33,0	22,4
2	33,3	73,0	16,7	24,7	16,4
3	35,6	49,4	7,7	22,7	12,0
4	24,7	20,0	0	14,5	10,0
5	12,5	6,9	0	6,6	5,2
<i>Leeftijd referentiepersoon</i>	**	*	n.s.	**	**
17-34 jaar	44,3	48,2	29,1	38,9	22,4
35-44	27,4	45,0	30,6	28,7	16,2
45-54	16,9	51,8	20,7	15,1	9,2
65 en ouder	20,3	61,7	19,2	10,5	10,3
<i>Huishoudtype</i>	**	**	**	**	**
Alleenstaand	44,4	62,9	29,8	30,6	23,1
Eenoudergezin	35,4	71,1	23,3	31,8	24,8
Koppel zonder kind	22,9	33,0	8,9	9,1	5,9
Koppel met kind	21,7	28,6	19,0	16,2	8,7
Andere	36,2	66,5	23,4	21,9	16,3
<i>Activiteitsstatus ref.</i>	**	**	n.s.	**	**
Tewerkgesteld	26,8	38,0	21,7	22,1	12,3
(Brug)pensioen	16,3	60,4	19,1	10,7	9,5
Werkloos	50,3	75,1	28,4	47,2	34,3
Ziek/arbeidsgeschikt	45,2	72,7	22,9	35,3	18,0
N	3 113	1 415	578	9 351	

χ^2 -test: *p<0,05; **p<0,01, n.s.= niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tot slot blijkt ook de activiteitsstatus van de referentiepersoon een belangrijke differentiërende factor. Van de werklozen blijkt 47% een woonquote van meer dan 30% te hebben, wat meer is dan voor werkenden en (brug)gepensioneerden (resp. 22% en 11%). Ook voor gezinnen met een zieke of arbeidsongeschikte referentiepersoon is er een hoog aandeel dat boven de 30%-grens valt (35%). In vergelijking met 2005 is de probleemgroep relatief sterk toegenomen voor alle categorieën, uitgezonderd de gepensioneerden. Voor de werkenden is er zelfs bijna een verdubbeling. Verder zijn er uitgesproken verschillen tussen de deelmarkten. Van zieken/arbeidsongeschikten en werklozen op de private huurmarkt valt zelfs meer dan 70% boven de 30%-grens inzake woonquote, terwijl dit veel minder is voor de werkenden (38%). Ook (brug)gepensioneerden in de private huur hebben het moeilijk, met 60% behorend tot de probleemgroep. In de sociale huisvesting zijn de verschillen tussen de categorieën wederom niet significant.

Tabel 31 toont de evolutie tussen 2005 en 2013 van het aandeel dat boven de 30% woonquote-grens valt, voor inkomensgroepen, per deelmarkt. Wat de eigenaars met hypotheek betreft, neemt de probleemgroep toe met 58%, en is de procentuele stijging het hoogst in het derde en vierde inkomensquintiel. Vergeleken met de evolutie voor de overige quintielen, is de beperkte stijging voor het tweede quintiel opmerkelijk. Op de private huurmarkt neemt het aandeel met een woonquote boven 30% toe met 32%. Deze stijging ligt het hoogst voor het tweede en derde quintiel. De hoogste twee quintielen kennen geen significante toename, net als het eerste quintiel. In de sociale huursector is de toename van de probleemgroep procentueel het grootst in het tweede quintiel (+271%).

Tabel 31 Aandeel met woonquote boven 30% (%), naar deelmarkt en achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013

	Eigenaars met hypotheek			Private huurders			Sociale huurders		
	2005	2013	% verschil	2005	2013	% verschil	2005	2013	% verschil
Totaal	17,1	27,1	+58**	39,2	51,7	+32**	12,2	22,7	+86**
<i>Inkomensquintielen</i>									
1	41,3	58,2	+41**	72,8	78,1	n.s.	19,7	36,0	+83**
2	31,5	33,3	n.s.	54,1	73,0	+35**	4,5	16,7	+271**
3	18,3	35,6	+95**	29,9	49,4	+65**	1,2	7,7	n.s.
4	13,5	24,7	+83**	18,2	20,0	n.s.	0,0	0,0	n.s.
5	8,6	12,5	+45*	6,9	6,9	n.s.	0,0	0,0	n.s.
N	1 590	3 113		804	1 415		254	578	

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,05; **p<0,01, n.s.= verschil is niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013

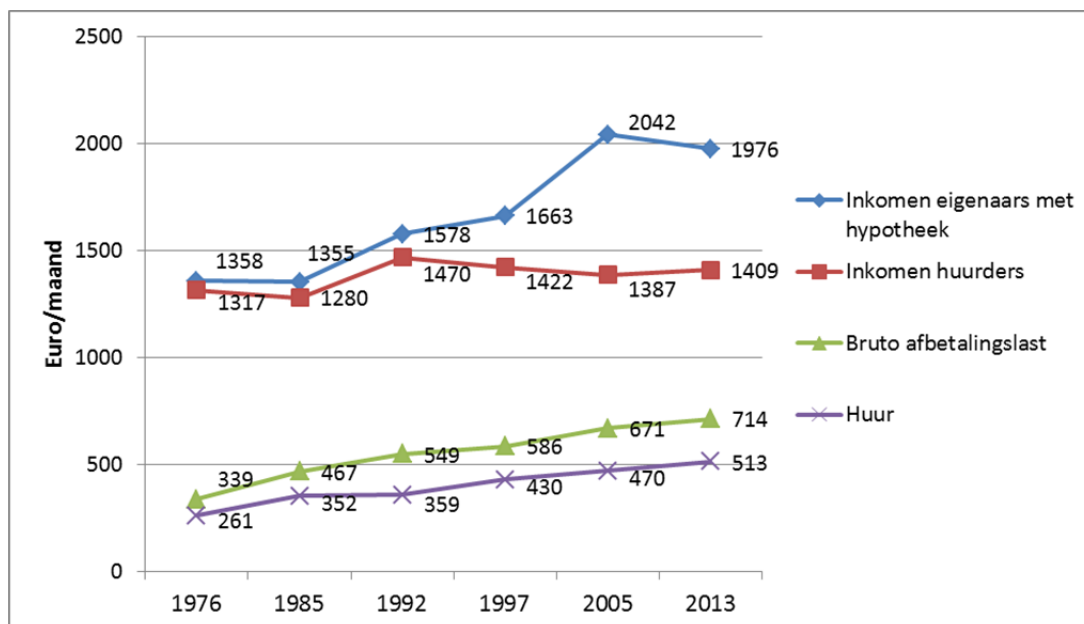
3.3 Resterend inkomen

3.3.1 Evolutie resterend inkomen

Om de evolutie van het resterend inkomen te analyseren is het nuttig om eerst te kijken naar de evolutie van de componenten apart, namelijk het besteedbaar inkomen en de woonuitgaven. Deze evoluties zijn weergegeven in figuur 13, in prijzen van 2013. Tabel 32 toont de evolutie van het gemiddeld equivalent (resterend) inkomen per deelmarkt, in euro per maand.

We stellen vast dat het equivalent besteedbaar inkomen van afbetalende eigenaars constant is gebleven tussen 2005 en 2013 (lichte daling is niet statistisch significant, zie tabel 32), maar nog altijd ver boven het niveau ligt van de jaren '90. Ook het gemiddeld equivalent huurdersinkomen is niet significant gewijzigd tussen 2005 en 2013. De trend van uit elkaar groeiende inkomensprofielen van huurders en eigenaars (met hypotheek), die bestond tussen 1992 en 2005, is dus gestopt de laatste jaren. Zoals eerder belicht, is de gemiddelde bruto afbetalingslast toegenomen met 6% tussen 2005 en 2013, van 671 naar 714 euro per maand. De stijging van de huurprijs (beide sectoren) blijkt echter iets sterker. Deze neemt gemiddeld toe met 9%, van 471 euro in 2005 naar 513 euro in 2013 (of 1% op jaarbasis bovenop inflatie). Ondanks toenemende woonuitgaven, laat tabel 32 zien dat het gemiddelde residueel inkomen van zowel eigenaars met hypotheek als huurders niet significant gewijzigd is tussen 2005 en 2013. Ook voor sociale huurders blijft het gemiddeld resterend inkomen stabiel. Dit is het gevolg van enerzijds een gestegen sociale huurprijs (zie tabel 12) als anderzijds een licht (maar significant) toegenomen inkomen (tabel 32).

Figuur 13 Evolutie van equivalent besteedbaar inkomen en bruto woonuitgaven, voor eigenaars met hypotheek en huurders (in private én sociale sector), gemiddelden in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 1976-2013



Bron: Sociaal-Economisch Panel (SEP) 1976, 1985, 1992 en 1997; Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 32 Equivalent (resterend) inkomen, naar deelmarkt, gemiddelden in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2013

	2005	2013	χ^2 -test
<i>Equivalent inkomen</i>			
Eigenaar zonder hypotheek	1 518	1 717	**
Eigenaar met hypotheek	2 042	1 976	n.s.
Private huurder	1 488	1 482	n.s.
Sociale huurder	1 086	1 187	*
Alle huurders	1 387	1 409	n.s.
N	4 895	9 235	
<i>Equivalent resterend inkomen</i>			
Eigenaar zonder hypotheek	1 518	1 717	**
Eigenaar met hypotheek	1 550	1 566	n.s.
Private huurder	1 104	1 078	n.s.
Sociale huurder	856	925	n.s.
Alle huurders	1 046	1 039	n.s.
N	4 590	8 937	

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01; *p<0,05, n.s.= niet significant.

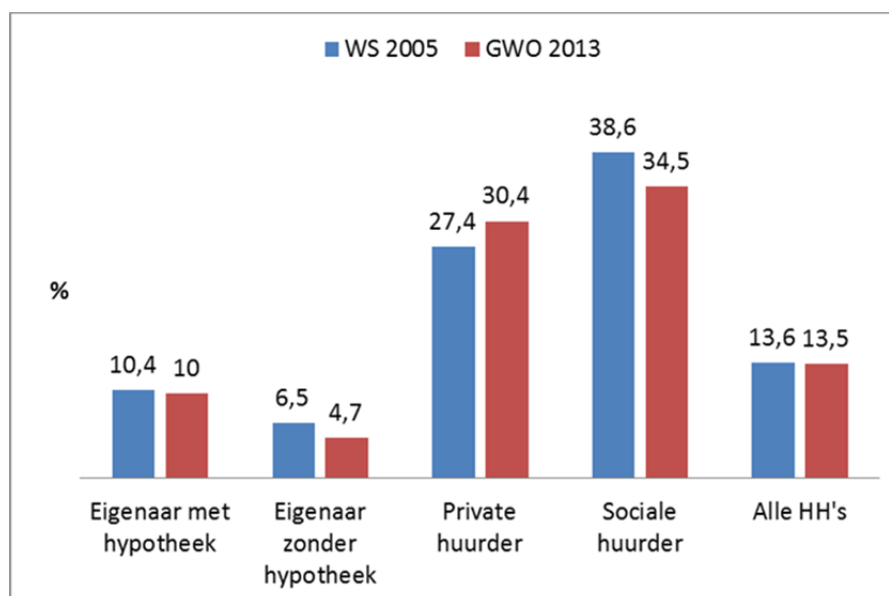
Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De evolutie van het gemiddeld resterend inkomen zegt echter nog niets over de evolutie van de groep met een betaalbaarheidsprobleem volgens het resterend inkomen (RI). Dit is de groep die te weinig overhoudt na woonkosten om menswaardig te kunnen leven (budgetmethode). De evolutie van deze probleemgroep, opgedeeld naar deelmarkten, is weergegeven in figuur 14. We stellen vast dat voor alle huishoudens tezamen de probleemgroep even groot is gebleven, namelijk circa 14%.

Ook voor de deelmarkten apart zijn er geen significante wijzigingen. In 2013 heeft één op tien eigenaars met hypotheek een te laag resterend inkomen tegenover 5% van de eigenaars zonder hypotheek. Deze laatste groep heeft geen woonuitgaven meer. Zij vallen onder de RI-grens op basis van een (laag) besteedbaar inkomen. Verder behoort in 2013 30% van de private huurders tot de groep die te weinig overhoudt, en 35% van de sociale huurders.

De budgetmethode classificeert relatief meer sociale huurders tot de groep met een betaalbaarheidsprobleem dan de 30%-woonquote grens (waarbij dit aandeel 23% bedraagt). Dit bleek ook het geval voor de data van 2005 (Heylen & Winters, 2009).

Figuur 14 Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen (%)*, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



* De cijfers voor de eigenaars met hypotheek en alle huishoudens anno 2005 verschillen in deze figuur licht van de cijfers uit het rapport van Heylen & Winters (2009) omdat in deze figuur de bruto woonuitgaven in rekening zijn gebracht i.p.v. de netto woonuitgaven (hypotheekaf trek is niet verrekend in de huidige studie).

Bron: Heylen & Winters (2009); Woonsurvey 2005 (n=5 005); Grote Woononderzoek 2013 (n=8 584)

Een deel van de gezinnen valt zelfs zonder woonuitgaven onder de norm van het resterend inkomen, dus later op basis van een laag besteedbaar inkomen (tabel 33). Dit is het geval voor 39% van de probleemgroep, wat neerkomt op 5% alle gezinnen. Zij kampen in de eerste plaats met een armoedeprobleem. Dit aandeel ligt hoger voor sociale huurders (15%) dan private huurders (7%) en eigenaars met (3%) en zonder hypotheek (5%). Vanzelfsprekend behoren alle eigenaars zonder hypotheek die onder de budgetnorm vallen, tot deze groep.

In vergelijking met 2005 zien we een significante afname van de 'armoedegroep' bij de eigenaars zonder hypotheek - wat in lijn ligt met de evolutie van het gemiddelde inkomen - en een significant toename bij de sociale huurders. Ondanks een stijgend gemiddeld inkomen van de sociale huurders (zie tabel 32), blijkt de groep met een zeer laag inkomen dus te zijn gegroeid. Van de sociale huurders die onder de RI-norm vallen, gebeurt dit bij 43% louter op basis van een laag inkomen. In 2005 was dit maar bij 21% het geval. Voor alle huishoudens samen en de private huurders en afbetalende eigenaars apart is de 'armoedegroep' stabiel gebleven.

Tabel 33 Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen, zonder aftrek van woonuitgaven (%), aandeel van deze groep t.o.v. de probleemgroep, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013

	2005		2013	
	% onder RI-norm, zonder aftrek woonuitgaven	% t.o.v. probleemgroep	% onder RI-norm, zonder aftrek woonuitgaven	% t.o.v. probleemgroep
Totaal	5,2	37	5,3	39
Eigenaar zonder hypotheek	6,5	100	4,7**	100
Eigenaar met hypotheek	2,1	18	2,6	26
Private huurder	6,5	23	7,0	23
Sociale huurder	8,3	21	14,9**	43
N	4 895		9 235	

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01; *p<0,05.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 34 toont, per deelmarkt, het aandeel huishoudens dat onder de RI-norm, voor verschillende perioden van intrek. Tussen haakjes staat de rijverdeling van de aandelen per periode. Globaal stijgt het aandeel onder de RI-norm naarmate er recenter werd verhuisd. Er blijken sterke verschillen te bestaan tussen de deelmarkten. Voor de eigenaars met hypotheek valt sinds de periode 1996-2000 ongeveer 11% onder de RI-norm. Dit resultaat maakt duidelijk dat het aandeel eigenaars dat 'over de absolute betaalbaarheidsgrens' gaat met betrekking tot hun hypotheek, stabiel is gebleven doorheen de tijd. Dit in tegenstelling tot het aandeel dat boven de 30%-norm valt, dat sterk is toegenomen onder recente verhuizers (zie hoger).

Voor de eigenaars zonder hypotheek ligt het aandeel onder de RI-norm voor geen enkele verhuisperiode boven 10% en zijn de verschillen niet significant. Wat de private huurders betreft, is er een stijging van het aandeel onder de RI-norm tot de periode 2001-2005. Voor verhuizers uit deze periode ligt het aandeel dat te weinig overhoudt op 35%, tegenover 21 en 18% in de perioden ervoor. Slechts een minderheid van de private huurders is echter naar zijn laatste woning verhuisd vóór 2001 (17%). Bijna zes op tien private huurders is een laatste keer verhuisd tussen 2009 en 2013. Van hen behoort 34% tot de probleemgroep.

Voor de sociale huurders tot slot, verschilt de groep die onder de RI-norm valt sterk tussen de perioden. Vooral het resultaat voor de perioden 1996-2000 en 2009-2013 blijken uitschieters te zijn (40% en 47%), in vergelijking met de omliggende perioden. Alleszins blijkt dat van de sociale huurders verhuisd in de laatste periode er relatief meer onder de RI-norm vallen dan in de twee perioden ervoor. Dit kan wijzen op een grotere instroom van lage inkomens dan in het verleden. De huur wordt immers op een uniforme wijze berekend voor alle sociale huurders. Het is echter ook mogelijk dat de instromers in duurdere woningen terecht komen.

Tabel 34 Aandeel onder de RI-norm (%) en aandeel per periode in rij-% (tussen haakjes), naar deelmarkt en periode van intrek huidige woning, Vlaanderen, 2013

	Eigenaar met hypotheek	Eigenaar zonder hypotheek	Private huurder	Sociale huurder	Totaal
Totaal	10,0	4,7	30,4	34,5	13,5
<i>Periode van intrek</i>					
1910-1980	9,4 (4)	3,9 (47)	13,9 (3)	23,4 (7)	5,0 (22)
1981-1995	5,8 (18)	5,5 (31)	18,0 (6)	19,7 (19)	7,3 (21)
1996-2000	10,5 (16)	3,2 (8)	21,3 (8)	40,0 (10)	12,5 (10)
2001-2005	10,9 (17)	7,3 (5)	34,6 (14)	20,6 (16)	16,5 (11)
2006-2008	11,2 (17)	10,0 (3)	27,5 (12)	35,5 (14)	17,0 (10)
2009-2013	11,5 (28)	3,9 (6)	34,0 (58)	46,8 (33)	23,9 (26)
χ^2 -test	n.s.	n.s.	*	**	**
N	2 906	3 515	1 302	519	8 388

χ^2 -test: *p<0,05; **p<0,01; n.s.= niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.3.2 Resterend inkomen naar regio

De resultaten volgens de budgetnorm, opgedeeld naar gebieden, zijn weergegeven in tabellen 35 en 36. Niet verrassend, is het aandeel onder de RI-norm hoger in de centrumsteden (19%) dan in het overige gebied (11%). Tabel 36 maakt duidelijk dat de problematiek het grootst is in het grootstedelijk gebied en het meest beperkt in overgangsgebied en op het platteland.

Wat de eigenaars betreft, met of zonder lopende hypotheek, zijn er geen significante verschillen tussen de gebiedstypes. Voor de private huurmarkt is het aandeel dat te weinig overhoudt groter in de centrumsteden dan in het overige gebied (36% versus 27%). Ook hier steekt het grootstedelijk gebied er bovenuit (36%), terwijl het platteland het best scoort (17%). Voor de sociale huurders zijn er geen significante verschillen tussen de gebiedstypes.

Tabel 35 Aandeel onder de RI-norm (%), naar deelmarkt en centrumsteden/overig gebied, Vlaanderen, 2013

	Centrumsteden	Overig gebied	χ^2 -test	Totaal
Totaal	19,0	11,4	**	13,5
Eigenaar met hypotheek	11,9	9,3	n.s.	10,0
Eigenaar zonder hypotheek	4,1	4,8	n.s.	4,7
Private huur	35,6	27,0	**	30,4
Sociale huur	39,5	30,8	n.s.	34,5
Alle huurders	36,6	27,9	**	31,4
N	4 435	4 148		8 583

χ^2 -test voor verschil naar regio, per deelmarkt: *p<0,05; **p<0,01, n.s.= niet significant.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 36 Aandeel onder de RI-norm (%), naar deelmarkt en graad van verstedelijking, Vlaanderen, 2013

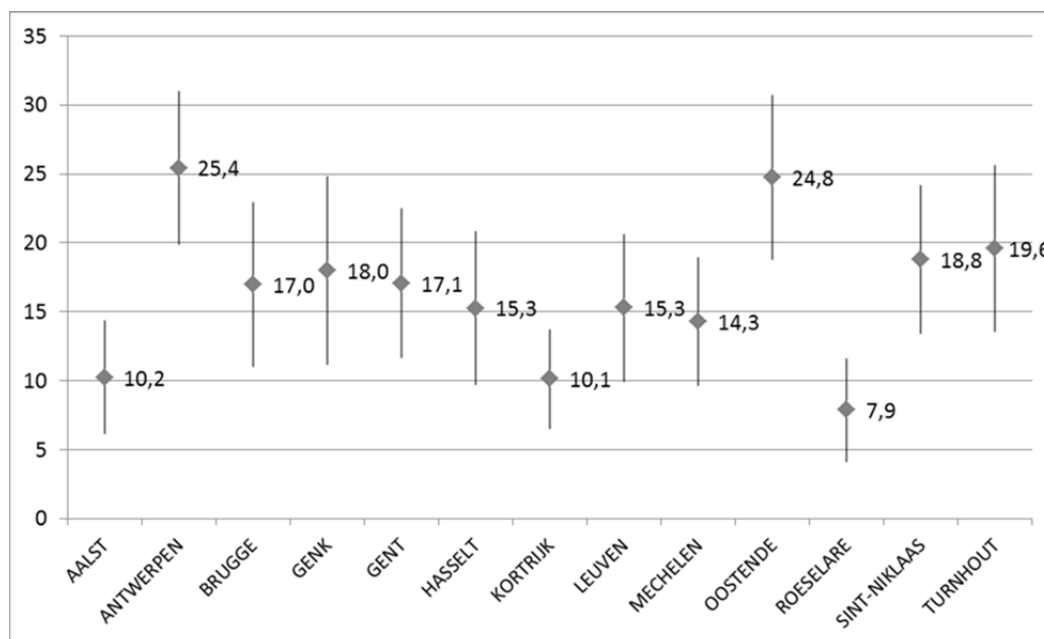
	Groot-stedelijk gebied	Regionaal-stedelijk gebied	Klein-stedelijk gebied	Overgangs-gebied	Platteland	χ^2 -test
Totaal	18,8	15,5	14,7	10,9	10,6	**
Eigenaar met hypotheek	11,3	12,5	7,8	9,0	10,4	n.s.
Eigenaar zonder hypotheek	5,1	3,1	7,0	4,1	5,8	n.s.
Private huur	35,6	29,7	28,2	31,9	16,9	*
Sociale huur	38,3	33,3	32,1	32,6	35,5	n.s.
Alle huurders	36,3	30,7	29,2	32,0	22,0	n.s.
N	1 083	3 266	666	2 764	804	

χ^2 -test voor verschil per deelmarkt: *p<0,05; **p<0,01, n.s.= niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuur 15 geeft het aandeel onder de RI-norm weer voor de centrumsteden apart, voor alle huishoudens (dus ook incl. eigenaars zonder hypotheek). We stellen vast dat de verschillen hier meer uitgesproken zijn dan volgens de 30% woonquotegrens (zie hoger). In Antwerpen en Oostende houdt één vierde van de gezinnen te weinig over om menswaardig te leven, tegenover 10% of minder in Aalst, Kortrijk en Roeselare. Voor de overige steden schommelt het percentage tussen 14% en 20%.

Figuur 15 Aandeel onder de RI-norm (%), naar centrumsteden, 95%-betrouwbaarheidsinterval Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.3.3 Resterend inkomen naar achtergrondkenmerken

In tabel 37 zien we het aandeel gezinnen dat onder de budgetnorm valt in 2013, opgedeeld naar deelmarkt en socio-economische en demografische gezinskenmerken. Ter vergelijking, wordt voor 2005 het resultaat weergegeven voor alle deelmarkten samen, per achtergrondkenmerk.

In tegenstelling tot de woonquote-methode (zie hoger), classificeert de budgetmethode bijna uitsluitend gezinnen met lagere inkomens (laagste twee quintielen) tot de probleemgroep. Wat de eigenaars zonder hypotheek betreft, valt binnen het eerste quintiel één vierde onder de RI-norm, terwijl deze uit de hogere inkomensgroepen allemaal boven deze grens vallen. Onder de eigenaars met hypotheek valt binnen het eerste quintiel 83% onder de budgetnorm, terwijl dit voor het tweede quintiel nog 21% is. Van de private huurders behorend tot het laagste quintiel houdt 89% te weinig over. In het tweede quintiel is dit nog 41%. De problematiek in de sociale huisvesting blijft voornamelijk beperkt tot het eerste quintiel, waar 76% onder de RI-vorm alt. In het tweede quintiel daalt dit aandeel reeds tot 5%. In geen enkele deelmarkt behoort meer dan 1% van de gezinnen uit de twee hoogste quintielen tot de probleemgroep. In vergelijking met 2005 is het resultaat voor alle deelmarkten samen nagenoeg hetzelfde.

Op vlak van de leeftijd van de referentiepersoon is er geen impact op het aandeel onder de RI-norm voor eigenaars met hypotheek en private huurders. Bij de sociale huurders hebben de 65-plussers de beste uitkomst (19%) terwijl bij de eigenaars zonder hypotheek de jongste groep het slechts scoort. Deze groep is echter klein in omvang (slechts 1%). Alle deelmarkten samen, heeft de groep van 45 tot 64 jaar de meest gunstige uitkomst, zowel in 2013 als in 2005.

Wat de gezinssituatie betreft zijn de eenoudergezinnen de meest problematische groep, zowel in 2013 als in 2005 en dit voor alle deelmarkten. Bijna vier op tien van deze groep valt onder de RI-norm, in beide jaartallen. In de private en sociale huur loopt dit aandeel in 2013 zelfs op tot meer dan twee derde. Verder hebben koppels mét kind(eren) het ook doorgaans moeilijker dan koppels zonder kinderen. Dit is het geval in elke deelmarkt, maar vooral bij de eigenaars zonder hypotheek. De groep met de beste uitkomst - alle deelmarkten in acht genomen - zijn de koppels zonder kinderen. Van hen behoort slechts 7% tot de probleemgroep.

Op vlak van de activiteitstatus (van de referentiepersoon) zijn de verschillen zeer groot. Alle deelmarkten samen, valt 52% van de werklozen onder de budgetnorm in 2013, tegenover maar 10% van de werkenden en 9% van de (brug)gepensioneerden. Ook voor de gezinnen met een zieke/arbeidsongeschikte referentiepersoon is de uitkomst nefast, met 32% onder de RI-norm. Deze uitkomst is quasi identiek als in 2005. Anno 2013, is de situatie voor de huurders zonder werk zeer ongunstig. Van de werkloze private en sociale huurders houdt resp. 64% en 75% te weinig over om menswaardig te leven. Voor werkloze eigenaars met hypotheek bedraagt dit aandeel 38%.

Tabel 37 Aandeel onder de RI-norm (%), naar deelmarkt en achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013/2005

	Eigenaar zonder hypotheek	Eigenaar met hypotheek	Private huurder	Sociale huurder	Totaal 2013	Totaal 2005
Totaal	4,7	10,0	30,4	34,5	13,5	13,6
<i>Inkomensquintielen</i>	**	**	**	**	**	**
1	24,8	83,0	89,4	76,4	56,9	56,4
2	0	21,1	41,5	4,7	13,7	10,4
3	0	4,2	2,4	0,9	1,9	1,6
4	0	0,9	0	0	0,4	0,6
5	0	0,1	0,2	0	0,1	0,0
<i>Leeftijd referentiepersoon</i>	**	n.s.	n.s.	**	**	*
17-34 jaar	15,0	10,2	26,9	42,9	17,8	14,9
35-44	6,7	10,4	32,6	49,6	17,7	14,2
45-54	4,5	9,7	29,4	38,3	13,0	11,7
65 en ouder	4,5	9,5	33,9	19,2	10,0	15,1
<i>Huishoudtype</i>	**	**	**	**	**	**
Alleenstaand	3,1	6,0	27,2	22,5	13,3	14,8
Eenoudergezin	12,4	25,6	66,3	64,0	39,4	35,1
Koppel zonder kind	2,8	5,4	22,4	23,4	6,9	7,5
Koppel met kind	10,4	11,3	33,1	53,3	15,3	13,7
<i>Activiteitsstatus ref.</i>	**	**	**	**	**	**
Tewerkgesteld	3,3	7,8	17,0	33,6	9,8	8,1
(Brug)pensioen	3,9	10,6	31,2	19,5	9,4	13,5
Werkloos	19,5	38,5	64,3	74,9	51,9	54,2
Ziek/arbeidsgechikt	9,2	27,7	53,8	32,3	32,3	32,5
N	3 547	3 022	1 332	536	8 584	4 527

χ^2 -test: **p<0,01, n.s.= niet significant.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

3.4 Subjectieve indicator voor betaalbaarheid

Er is aan de respondenten van het GWO gevraagd of ze het afgelopen jaar problemen hebben gehad met de betaling van de vaste woonkosten of verbruikskosten. Zoals tabel 38 laat zien, bleken de eigenaars op dit vlak niet veel problemen te hebben. Slechts 5% van de afbetalende eigenaars geeft aan één of meerdere keren een probleem te hebben gehad. Van de eigenaars zonder hypotheek is dit 1%.

Op de huurmarkt liggen deze cijfers echter hoger, wat in lijn ligt met de objectieve betaalbaarheids-indicatoren. Van de private huurders geeft 11% aan één keer of meer een betalingsprobleem gekend te hebben, waarvan 6% meerdere keren en 2% elke maand opnieuw. Bij de sociale huurders deelde 15% mee één of meerdere keren een probleem te hebben gekend, waarvan 8% meerdere keren en 1% elke maand opnieuw.

In de Woonsurvey van 2005 werd de subjectieve betaalbaarheidsindicator op een andere manier bevraagd. De antwoordmogelijkheden waren toen 'nooit, ooit, soms, regelmatig en vaak' voor de vraag: "Hebt u ooit al problemen gehad bij de afbetaling van uw leningen/betaling van de huur of bij de betalingen van uw onderhouds- en verbruikskosten?" De indicator is dus niet perfect vergelijkbaar, aangezien er naast verschillende antwoordcategorieën ook een andere referentieperiode is

(‘afgelopen jaar’ in het GWO en ‘ooit’ in de Woonsurvey 2005). De aangepaste vraagstelling in het GWO was bedoeld om de indicator (van subjectieve betaalbaarheidsproblemen) minder vaag te maken.

Toch blijkt uit tabel 38 dat de cijfers niet sterk verschillen tussen 2005 en 2013 voor de eigenaars wat betreft het aandeel dat één of meerdere keren een betalingsprobleem heeft gekend. Wat de private en sociale huurders betreft, ligt het aandeel dat minstens één keer een betalingsprobleem heeft gekend lager in 2013 dan in 2005. Maar dit kan ook het gevolg zijn van de vraagstelling (kortere referentieperiode in 2013).

Tabel 38 Problemen bij de betaling van de vaste woonkosten of de verbruikskosten tijdens afgelopen jaar (2013) of ‘ooit’ (2005) (%), naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005-2013

	2013					2005	
	Geen enkele keer	1 keer	Meerdere keren	Elke maand opnieuw	1 of meer keer	Geen enkele keer	1 of meer keer*
Eigenaar met hypotheek	95,3	1,6	2,6	0,6	4,7	94,2	5,8
Eigenaar zonder hypotheek	97,7	0,9	1,1	0,3	2,3	97,5	2,5
Private huurder	89,2	3,0	6,2	1,6	10,8	85,8	14,2
Sociale huurder	84,9	6,5	7,9	0,7	15,1	81,1	18,9
Totaal	94,3	1,9	3,1	0,7	5,7	91,8	8,2

N=9 894, χ^2 -test voor samenhang deelmarkt-subjectieve indicator 2013: $p < 0,001$.

* Bevraagd als ‘ooit tot vaak’.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel 39 geeft de resultaten weer van de subjectieve betaalbaarheidsindicator, opgedeeld tussen centrumsteden en het overige gebied. Hieruit blijkt dat de resultaten, voor de deelmarkten apart, niet sterk verschillen tussen deze gebiedstypes. De resultaten zijn duidelijk beter voor eigenaars dan voor private en sociale huurders. In de centrumsteden zijn de huurders echter sterker vertegenwoordigd, waardoor het algemene resultaat slechter uitvalt voor de centrumsteden. In de centrumsteden heeft 7% van de gezinnen één of meerdere keren een probleem gekend met de betaling van de woonkosten in het afgelopen jaar, tegenover 5% in het overige gebied.

Tabel 39 Problemen bij de betaling van de vaste woonkosten of de verbruikskosten tijdens afgelopen jaar (%), naar deelmarkt en centrumsteden/overig gebied, Vlaanderen, 2013

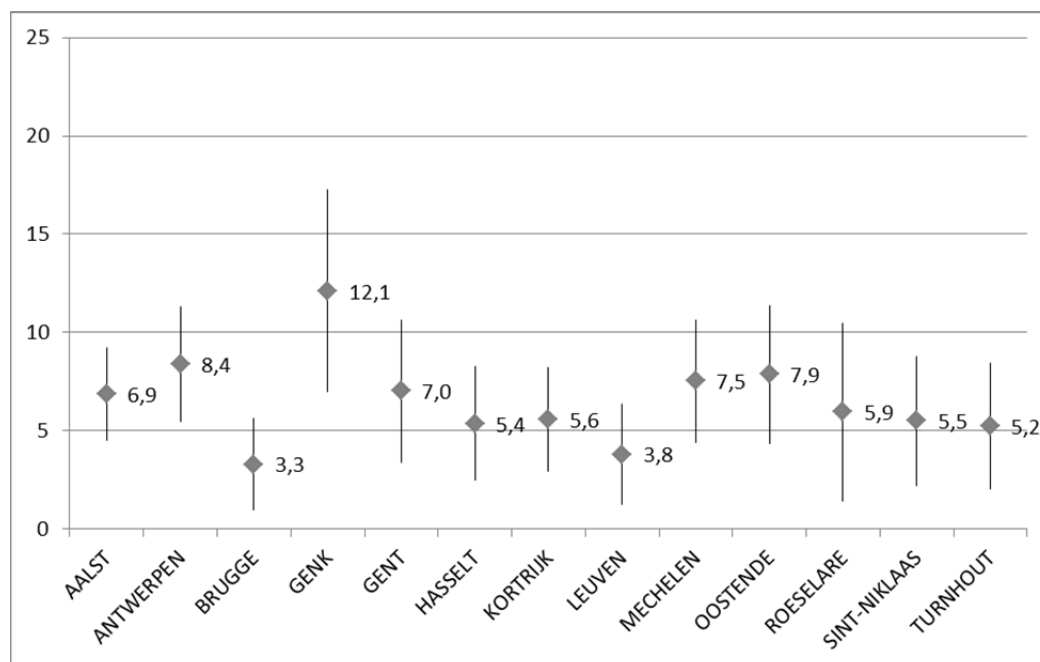
	Geen enkele keer	1 keer	Meerdere keren	Elke maand opnieuw	1 keer of meer
<i>Centrumsteden**</i>					
Eigenaar met hypotheek	94,9	1,8	2,9	0,4	5,1
Eigenaar zonder hypotheek	97,6	1,0	1,1	0,0	2,4
Private huurder	89,0	3,5	5,7	1,9	11,0
Sociale huurder	84,2	8,0	7,7	0,2	15,8
Totaal	93,1	2,6	3,6	0,7	6,9
<i>Overig gebied**</i>					
Eigenaar met hypotheek	95,4	1,5	2,5	0,7	4,6
Eigenaar zonder hypotheek	97,6	0,9	1,1	0,4	2,4
Private huurder	89,3	2,7	6,6	1,4	10,7
Sociale huurder	85,5	5,4	8,1	1,1	14,5
Totaal	94,8	1,6	2,8	0,7	5,2

N=9 894, χ^2 -test: **p<0,001.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Onderstaande figuur toont de resultaten van de subjectieve betaalbaarheidsindicator voor de centrumsteden apart. Brugge en Leuven hebben het beste resultaat, met minder dan 4% van de gezinnen dat aangeeft in het laatste jaar minstens één probleem te hebben gekend bij de betaling van de woonkosten. Voor Antwerpen en Oostende ligt dit aandeel relatief hoog (8%), net zoals in Mechelen en Gent (7%), wat in lijn ligt met de objectieve indicatoren. Genk heeft het hoogste cijfer (12%), wat verrassend is omdat deze stad gemiddeld scoort op de objectieve betaalbaarheidsindicatoren.

Figuur 16 Eén of meerdere problemen bij de betaling van de vaste woonkosten of de verbruikskosten tijdens afgelopen jaar (%), naar centrumstad, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

4. Kostprijs en financiering eigen woning

4.1 Kostprijs woningverwerving en kenmerken lening

In dit hoofdstuk staan aspecten van de kostprijs en financiering van de eigen woning centraal. In tabel 40 zien we de evolutie van de prijs van een koopwoning (incl. nieuwbouwwoningen), de evolutie van de prijs van bouwprojecten, en de evolutie van enkele kenmerken van hypothecaire leningen. Omdat we de impact van herinneringseffecten wilden minimaliseren, en de kostprijs van een bouwproject vele posten omvat, is deze vraag enkel gesteld aan de bouwers die gebouwd hebben sinds 2002.

Op basis van onze steekproef stellen we vast dat in nominale termen de prijs van een woning, exclusief registratierechten en andere bijkomende kosten (bv. notariskosten), niet meer is gestegen sinds de periode 2006-2008. Tussen de perioden 1986-1990 en 2001-2005 is de prijs sterk toegenomen, van gemiddeld 79 636 euro tot 145 565 euro. In de jongste periode (2011-2013) bedroeg de aankoopprijs gemiddeld 216 072 euro. Volgens ADSEI-cijfers zijn de prijzen van woonhuizen en appartementen wel blijven stijgen in nominale termen, na een stagnatie tussen 2008 en 2009. Volgens ADSEI bedroeg de gemiddelde prijs van gewone woonhuizen 212 230 euro in 2013 en voor appartementen 211 163 euro. Voor villa's en landhuizen werd volgens ADSEI in 2013 gemiddeld 353 643 euro betaald. Voor dit woningtype was er zelfs een prijsdaling in de periode 2008-2009, waarna de gemiddelde prijs licht steeg in nominale termen.

De prijs van bouwprojecten (incl. btw) is sinds de periode 2006-2008 gemiddeld wel nog toegenomen. In de jongste periode (2011-2013) bedraagt deze gemiddeld 357 042 euro, tegenover 291 607 euro in de periode 2006-2008.

Verder zien we dat de gemiddelde afbetaling (van de voornaamste lening) in nominale termen stelselmatig gestegen is over de perioden heen. Voor de laatste periode van intrek (2011-2013) ligt het gemiddelde op 836 euro; in de periode 2001-2005 was dit nog 659 euro. Voorts neemt de gemiddelde looptijd licht toe over de jaren heen, van 18,8 jaar in periode 1991-1995 tot 22,2 in de jongste periode. Tussen perioden 2000-2005 en 2006-2008 steeg de gemiddelde looptijd met 2 jaar. Sinds 2008 is de stijging veel beperkter.

De gemiddelde rentevoet bij de eerste lening kent een uitgesproken dalende trend. Voor leningen afgesloten in 1971-1975 bedraagt de interestvoet (in 2013) gemiddeld 5,2%. Voor leningen uit de periode 1991-1995 was dit reeds gedaald tot 4,1%, terwijl de jongste drie jaar de gemiddelde rentevoet nog 3,3% bedroeg. Het aandeel dat kiest voor een variabele rentevoet varieert sterk doorheen de tijd. Dit aandeel lag relatief hoog in de perioden 2001-2005 (37%) en 2009-2010 (42%). In de jongste periode koos 32% voor een variabele rentevoet, wat een terugval inhoudt.

Tabel 40 Gemiddelde prijs van woningaankoop en bouwproject, gemiddelde looptijd, kenmerken eerste lening (nog lopend), naar periode van verwerving, Vlaanderen, 2013

	Kostprijs* aankoop, gemiddeld	Prijs* bouwproject, gemiddeld	Afbetaling 1 ^{ste} lening, gemiddeld	Looptijd 1 ^{ste} lening, gemiddeld	Huidige rentevoet 1 ^{ste} lening, anno 2013, gemiddeld	Aandeel variabele rentevoet 1 ^{ste} lening (%)
1910-1950	15 969	-	-	-	-	-
1951-1965	24 609	-	-	-	-	-
1966-1970	48 400	-	-	-	-	-
1971-1975	35 505	-	278	16,0	5,2	21,4
1976-1980	54 177	-	326	15,8	4,3	5,8
1981-1985	61 381	-	313	15,8	4,8	14,7
1986-1990	79 636	-	386	17,7	4,4	17,3
1991-1995	86 554	-	444	18,8	4,1	31,1
1996-2000	115 303	-	545	19,5	4,2	28,1
2001-2005	145 565	-	659	19,7	3,5	37,3
2006-2008	220 904	291 607	777	21,7	3,7	23,7
2009-2010	219 010	334 943	793	21,4	3,3	42,0
2011-2013	216 072	357 042	836	22,2	3,3	31,9
N	3 834	367	3 260	3 373	2 120	3 308

* Exclusief registratierechten (bouwgrond) en andere bijkomende kosten (vb. notariskosten), inclusief btw.
Bron: Grote Woononderzoek 2013

4.2 Wijze van financiering, voor kopers

Tabellen 41 en 42 tonen op welke manier de aankoop van woningen (incl. renovatiewerken) is gefinancierd doorheen de tijd. Ook de registratierechten, notariskosten en dossierkosten zijn hier meegerekend. De gemiddelde financieringskost ligt daardoor 15% hoger dan de gemiddelde aankoopprijs (tabel 40) in de periode 2011-2013. Tabel 41 toont het aandeel dat gebruikt heeft gemaakt van de verschillende financieringsvormen, terwijl tabel 42 weergeeft wat het aandeel is geweest van de betreffende financieringswijze in de totaalkost.

De voornaamste financieringsvormen blijken - niet verrassend - een lening bij de bank en de inbreng van eigen spaargeld. Van alle huidige eigenaars van een koopwoning heeft 80% de aankoop (plus extra kosten) geheel of gedeeltelijk gefinancierd met een lening bij de bank. Hiermee wordt gemiddeld - voor alle kopers - 58% van de totaalkost betaald. Het aandeel dat een lening afsloot was het laagst in de periode 1966-1970 (73%) en het hoogst in de perioden 1986-1990, 2006-2008 en 2011-2013 (circa 85%). Het percentage dat gefinancierd werd met een lening lag hoog in periode 1986-1990 en periode 2006-2008 (62%).

Het aandeel dat eigen middelen inbrengt bedraagt voor alle kopers samen 70%. In de periode 2006-2008 lag dit aandeel opmerkelijk lager (65%) dan in de periode ervoor.

Verder blijkt dat inbreng van middelen gekregen van de (groot)ouders geen recent fenomeen is maar al bestaat sinds de jaren '50. Sinds 2001 is het aandeel dat middelen van thuis meekreeg wel gestegen boven 20%, met een piek tot 29% in de periode 2009-2010. Het aandeel in de totaalkost was in laatgenoemde periode 7%. Maar al in de periode 1952-1965 lag dit aandeel op 6%, terwijl 15% middelen meekreeg van thuis. In de eerste helft van de jaren '70 was er een terugval van deze financieringsbron, met 9% die middelen meekreeg en een gemiddeld aandeel in de totaalkost van 3%.

De inbreng van opbrengsten van de verkoop van de vorige woning is in opmars sinds einde jaren '80, wat wijst op de groei van de zogenaamde 'doorstroommarkt'. Sinds 1995 gebruikt meer dan 20% van de kopers zulke middelen bij hun aankoop. Tussen de perioden 1995-2000 en 2001-2005 is er een sterke groei in het gemiddelde aandeel van deze inbreng, van 10 naar 18% (tabel 42). Vermoedelijk is deze stijging mee veroorzaakt door de intrede van de meeneembaarheid van de registratierechten in 2002. Hierdoor is bij de aankoop van een nieuwe woning een deel van de prijs vrijgesteld van registratierechten, wat een voordeel oplevert van maximaal 12 500 euro. Het aandeel van deze inbreng lijkt wel te stagneren, aangezien er een lichte terugval is in de jongste periode tegenover de periode 2009-2010. Ook de aanhoudende prijsstijging op de woningmarkt kan de groei van een doorstroommarkt in de hand hebben gewerkt.

Voorts geeft 6% van de kopers aan dat ze premies van de Vlaamse overheid, provincies of gemeenten te hebben gebruikt (dus uitgezonderd de hypotheekaf trek) (tabel 41). Deze voordelen zijn niet verder in detail bevraagd. Het aandeel schommelt licht over de perioden heen. In de jongste periode heeft circa 8% van de kopers van deze subsidies genoten.

Tot slot werd een lening bij familie bij 4% van de kopers gebruikt om de woningaankoop te financieren. Dit fenomeen blijkt de jongste jaren in opmars. In de periode 2011-2013 heeft 8% hierop beroep gedaan, tegenover 2% in de perioden ervoor.

Tabel 41 Aandeel per wijze van financiering, naar periode van verwerving, voor kopers, Vlaanderen, 2013

	Lening(en) bij de bank	Eigen spaargeld	Middelen gekregen van (groot)ouders	Geld van verkoop vorige woning	Premies van de overheid	Lening van familie
1951-1965	76,6	60,1	14,5	1,8	3,0	6,7
1966-1970	72,6	78,2	15,8	1,6	5,1	0,0
1971-1975	78,1	70,4	8,9	5,6	3,9	6,8
1976-1980	77,9	65,0	17,0	1,9	6,6	5,7
1981-1985	78,3	73,3	17,9	8,5	4,4	3,3
1986-1990	85,6	72,1	18,0	12,9	8,5	3,6
1991-1995	77,1	70,6	12,7	17,7	5,6	3,2
1996-2000	78,8	66,8	14,0	20,9	4,1	3,2
2001-2005	81,6	73,8	21,2	24,8	7,3	3,2
2006-2008	85,3	64,6	20,4	31,9	6,0	2,1
2009-2010	75,5	71,2	29,2	29,7	4,6	2,2
2011-2013	85,2	72,2	25,4	24,9	7,7	7,7
Totaal	79,8	69,8	19,1	18,9	5,8	3,9
N	4 053	4 047	4 040	4 041	4 036	4 043

* Inclusief registratierechten en andere bijkomende kosten (bv. notariskosten).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 42 Gemiddelde financieringskost*, aandeel in totaalbedrag per wijze van financiering, naar periode van verwerving, voor kopers, Vlaanderen, 2013

	Financieringskost (euro)	Lening(en) bij de bank (%)	Eigen spaargeld (%)	Middelen gekregen van (groot)ouders (%)	Geld van verkoop vorige woning (%)	Overige** (%)	Totaal (%)
1951-1965	32 763	53,1	26,5	6,4	3,5	10,5	100
1966-1970	68 634	53,5	33,5	6,3	1,1	5,6	100
1971-1975	34 498	59,3	24,6	2,9	4,5	8,7	100
1976-1980	52 534	67,7	22,9	4,1	0,4	4,9	100
1981-1985	69 167	57,7	27,6	6,7	3,6	4,4	100
1986-1990	91 763	68,1	21,0	3,1	5,6	2,2	100
1991-1995	94 814	61,0	26,0	3,1	6,6	3,3	100
1996-2000	121 827	59,3	25,7	2,8	10,2	2,0	100
2001-2005	179 205	54,7	22,0	4,3	17,6	1,4	100
2006-2008	234 829	62,3	16,5	3,4	17,3	0,5	100
2009-2010	233 095	48,2	21,5	7,1	21,3	1,9	100
2011-2013	249 103	58,9	15,8	5,1	15,5	1,9	100
Totaal	157 281	58,2	22,1	4,5	12,1	3,1	100

* Inclusief registratierechten en andere bijkomende kosten (bv. notariskosten).

** Premies van de overheid, lening bij familie en andere financieringsvormen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

4.3 Wijze van financiering, voor bouwers

Ook bij de bouwers is er gevraagd naar de financieringswijze van de woningverwerving (bouwproject). Deze omvatten de kosten van de grondaankoop (incl. registratierechten), de bouw van de woning incl. btw en de bijkomende kosten (bv. notariskosten) (tabellen 43 en 44).

Voor de bouwers blijkt een lening bij de bank, net als bij de kopers, de voornaamste financieringsbron. Twee derde doet er beroep op, terwijl het aandeel in de totaalkost gemiddeld uitkomt op 45% (over alle bouwers gespreid). In de jongste periode (2011-2013) is er een lichte terugval van het aandeel in de totaalkost (36%), wat voornamelijk gecompenseerd wordt door een toegenomen aandeel voor middelen van (groot)ouders (stijging van 5 naar 11%) en van geld van de verkoop van de vorige woning (stijging van 22 naar 25%). Liefst 46% van de bouwers heeft middelen ingebracht van de verkoop van de vorige woning, een cijfer dat aanzienlijk hoger ligt dan bij de kopers (19%). Op dit vlak is er ook een stijging waar te nemen tussen 2002 en 2013. Bouwers zijn dus waarschijnlijk in toenemende mate 'doorstromers'. De inbreng van eigen spaargeld fluctueert over de perioden heen. Ze lag lager in de periode na invoering van de woonbonus (2006-2008) en kent ook een terugval in de jongste periode. Tot slot kent de familiale lening ook bij bouwers een opmars in de jongste periode.

In vergelijking met de kopers is, in de jongste periode (2011-2013), de inbreng van een lening bij de bank relatief minder groot, terwijl de inbreng van eigenspaargeld, en voornamelijk middelen van de (groot) ouders en verkoop van de vorige woning relatief groter is. Gezien de grotere sommen die bouwers neertellen, is het logisch dat ze naast de hypothecaire lening - waarvan de inbreng beperkt is door het besteedbaar maandinkomen - ook in sterke mate steunen op andere financieringsbronnen.

Tabel 43 Aandeel per wijze van financiering, naar periode van verwerving, voor bouwers, Vlaanderen, 2013

	Lening(en) bij de bank	Eigen spaargeld	Middelen gekregen van (groot)ouders	Geld van verkoop vorige woning	Premies van de overheid	Lening van familie
2002-2005	72,8	82,3	25,3	42,1	5,2	1,0
2006-2008	78,0	73,3	35,7	45,8	7,9	1,1
2009-2010	75,2	75,5	21,1	49,4	10,6	0,9
2011-2013	73,4	76,6	27,1	54,0	9,8	5,2
Totaal	75,2	77,3	27,9	46,4	8,1	1,7
N	618	617	617	617	615	617

* Inclusief registratierechten en andere bijkomende kosten (bv. notariskosten).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 44 Gemiddelde financieringskost*, aandeel in totaalbedrag per wijze van financiering, naar periode van verwerving sinds 2002, voor bouwers, Vlaanderen, 2013

	Finan- cierings- kost (euro)	Lening(en) bij de bank (%)	Eigen spaargeld (%)	Middelen gekregen van (groot)- ouders (%)	Geld van verkoop vorige woning (%)	Overige** (%)	Totaal (%)
2002-2005	250 693	44,8	31,8	3,4	20,0	0,1	100
2006-2008	294 951	48,3	22,0	9,8	19,7	0,2	100
2009-2010	326 134	45,6	27,2	5,2	21,7	0,3	100
2011-2013	349 411	36,0	23,1	10,8	25,2	4,9	100
Totaal	298 719	44,6	26,1	7,2	21,1	1,0	100

N=300.

* Inclusief registratierechten en andere bijkomende kosten (bv. notariskosten).

** Premies van de overheid, lening bij familie en andere financieringsvormen.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Er werd zowel aan de kopers als bouwers die middelen van (groot)ouders meekregen gevraagd of ze hun huidige woning hadden kunnen verwerven zonder deze hulp. De resultaten hiervan zijn gepresenteerd in tabel 45. Van zowel kopers als bouwers geeft één vijfde aan dat ze de woningverwerving zouden uitgesteld of afgelast hebben zonder deze middelen. Van de kopers geeft voorts 21% aan een goedkopere woning te hebben gekocht. Van de bouwers zou 11% voor een goedkopere koopwoning geopteerd hebben en 22% voor een goedkoper bouwproject. Toch zou ongeveer de helft dezelfde woning hebben gekocht of gebouwd. Kopers zouden dan eerder meer lenen en bouwers meer eigen middelen inbrengen.

De kopers die middelen van thuis meekregen, ontvingen gemiddeld 24% van het totaalbedrag (van gemiddeld 190 971 euro), terwijl dit aandeel voor bouwers (sinds 2002) gemiddeld uitkomt op 21%. De totaalkost voor deze groep bouwers ligt gemiddeld wel aanzienlijk hoger (299 075 euro).

Tabel 45 “Zou u in staat geweest zijn eenzelfde woning te kopen/bouwen zonder de financiële hulp van uw ouders of grootouders?”, voor gezinnen die financiële steun hebben ontvangen van (groot)ouders bij de woningverwerving, naar type eigenaar, Vlaanderen, 2013

	Kopers (alle)	Bouwers (sinds 2002)
Ja, ik zou dan voornamelijk meer eigen middelen hebben ingebracht	10,8	16,4
Ja, ik zou dan voornamelijk meer geleend hebben	39,3	31,6
Ja, maar ik zou de renovatie hebben uitgesteld (kopers)/Ja, ik zou voor een goedkoper bouwproject hebben gekozen (bouwers)	8,2	21,9
Nee, ik zou een goedkopere woning hebben gekocht	21,0	11,3
Nee, ik zou de woningverwerving hebben uitgesteld of afgelast	20,7	18,9
Totaal	100,0	100,0
N	782	125

Bron: Grote Woononderzoek 2013

5. Conclusie

In dit deelrapport stonden enkele kernaspecten van de woonsituatie in Vlaanderen centraal. We zijn, op basis van het GWO 2013 en de Woonsurvey 2005, dieper ingegaan op de evolutie en samenstelling van de verschillende deelmarkten op de woningmarkt, alvorens ons te richten tot de evolutie van de woonuitgaven en de betaalbaarheid van het wonen. Tot slot hebben we ook de kostprijs en financieringswijze van de eigen woning nader bekeken.

Een belangrijke vaststelling is dat het aandeel eigenaars met bijna vier procentpunten gedaald is tegenover 2005, terwijl het aandeel van de private huurmarkt licht is toegenomen. Volgens het GWO zijn er 71% eigenaars in Vlaanderen in 2013, wat in lijn ligt met resultaten van de EU-SILC voor 2009. Tegelijkertijd is de kloof inzake socio-economisch profiel tussen eigenaars met hypotheek en huurders niet groter geworden, daar waar dit verschil decennialang toenam. Nadere analyses maakten duidelijk dat het aandeel eigenaars bijna uitsluitend gedaald is binnen de twee laagste inkomensquintielen en onder de middelste leeftijdsgroepen.

De cijfers brachten verder aan het licht dat vier op de tien eigenaars 'doorstromers' zijn, een fenomeen dat sterk is toegenomen tussen 1980 en 2000, maar sindsdien stagneerde. Het aandeel eigenaars dat (terug) naar de huurmarkt trekt, is sinds 2008 stabiel gebleven.

Bij de eigenaars is het aandeel bouwers sterk afgenomen doorheen de tijd. Deze afname is versneld na de crisis. Sinds 2009 bestaat nog 10% van de woningverwervingen uit een bouwproject (zelfbouw of eigen aannemer), terwijl het aandeel dat een bestaande woning koopt toegenomen is tot 73%. Ook de bouw via een bouwpromotor, wat in opmars was in de tweede helft van de jaren '90, is in relatieve termen teruggevallen sinds de economische crisis terwijl de aankoop van nieuwbouw zich kon handhaven.

In 2013 bedraagt de gemiddelde huur op de private markt 562 euro per maand. Voor de periode 2005-2013 betekent dit een jaarlijkse stijging bovenop inflatie van 1%. De stijging blijkt meer uitgesproken voor de kleinere woningtypes (studio, kamer). Hiermee samenhangend, blijkt de huur op de private markt sterker te zijn gestegen voor de meer kwetsbare groepen: de huurders uit het laagste inkomensquintiel, de gezinnen met werkloos of ziek/arbeidsongeschikt gezinshoofd en de jongste en oudste groepen. Verder kwam naar voor dat de huur in de sociale huisvesting gemiddeld sterker gestegen is tussen 2005 en 2013 dan op de private markt, met op jaarbasis 2% bovenop inflatie. Volgens administratieve cijfers (VMSW) bedraagt deze stijging echter maar 1,45%. Zoals vermeld, is het beter om zich bij de monitoring van de sociale huur te baseren op de administratieve data omdat in een survey de reële (naakte) huur moeilijk eenduidig te bevragen is. Een deel van de sociale huurders telt vermoedelijk de woonlasten (gedeeltelijk) mee.

Wat de eigenaars met hypotheek betreft, blijkt de stijging van de gemiddelde afbetalingslast van de starters te zijn gestagneerd, in lijn met de evolutie van de woningprijzen. Degenen die eigenaar zijn geworden sinds 2009, betalen gemiddeld 891 euro per maand, wat niet significant meer is dan de periode ervoor. Voor alle eigenaars met een hypotheek bedraagt in 2013 dit gemiddelde 714 euro.

In 2013 woont 20% van de gezinnen onbetaalbaar volgens de woonquote (aandeel onder 30%) en 14% volgens het resterend inkomen (budgetmethode, aandeel onder de RI-norm). Wat de woonquote betreft houdt dit een aanzienlijk stijging in tegenover 2005, die terug te vinden is in elke deelmarkt. De groep met een woonquote boven 30% omvat in 2013 27% van de afbetalende eigenaars, 52% van de private huurders en 23% van de sociale huurders. Voor de budgetmethode is er echter een status quo binnen elke deelmarkt. Dit wijst erop dat de Vlaamse gezinnen - in vergelijking met 2005 - een groter deel van hun inkomen aan wonen spenderen maar niet in die mate dat de consumptie van andere noodzakelijke goederen en diensten in het gedrang komt. De toegenomen woonquote zal er deels gekomen zijn omwille van een noodzaak maar mogelijk ook omwille van een veranderde behoefte op vlak van wonen. Voor degenen die onder de norm van het resterend inkomen vallen, kunnen we er vanuit gaan dat dit voor de meerderheid geen keuze is. Het aandeel dat onder de RI-norm valt bedraagt 10% voor de eigenaars met een hypotheek, 30% voor de private huurders en 35% voor de sociale huurders. Eén gezin op twintig valt zelfs onder de RI-norm zonder aftrek van woonuitgaven. Deze groep heeft in de eerste plaats een armoedeprobleem. Dit aandeel ligt hoger bij sociale (15%) en private huurders (7%) dan bij eigenaars mét (3%) en zonder hypotheek (5%).

De betaalbaarheid - volgens de budgetmethode - is minder goed in de centrumsteden dan in het overige gebied, voornamelijk door de situatie van de private huurders. Voor de andere deelmarkten is er immers geen significant verschil. Van de private huurders valt 36% onder de RI-norm in de centrumsteden wat hoofdzakelijk het gevolg is van lagere inkomens in de centrumsteden, aangezien de gemiddelde private huur even hoog ligt als in het overige gebied. Apart beschouwd, zijn de eengezinswoningen wel duurder in de centrumsteden. Op stadsniveau zijn het Antwerpen en Oostende die het hoogste aandeel gezinnen kennen onder de budgetnorm, alle gezinnen in acht genomen (ca. 25%). De huurprijs op de private markt ligt gemiddeld het hoogst in Brugge, Gent en Leuven.

De analyse van het profiel van de groep met een betaalbaarheidsprobleem bevestigt het beeld op basis van eerder onderzoek. Volgens de budgetmethode beperkt het betaalbaarheidsprobleem zich voornamelijk tot gezinnen uit het laagste en (in beperkte mate) tweede inkomenskwintiel, terwijl de woonquote ook gezinnen uit de hogere quintielen tot de probleemgroep rekent. Verder blijkt tewerkstelling een goede bescherming te bieden tegen onbetaalbaar wonen (slechts 10% valt onder de RI-norm), terwijl de situatie van de (brug)gepensioneerden relatief gunstig uitvalt met uitzondering van de private huurders. Kwetsbare groepen zijn onder meer de gezinnen met een werkloos of zieke/arbeidsongeschikte referentiepersoon. Van deze groepen behoort respectievelijk de helft en één derde tot de probleemgroep, volgens zowel het resterend inkomen als de woonquote. Op vlak van huishoudtype zitten de eenoudergezinnen in de slechtste positie, met 35% onder de RI-norm. Wat de leeftijd betreft, kent de jongste groep (18 tot 34 jaar) de meeste problemen, vooral als we de woonquote in acht nemen. De betaalbaarheid voor de kwetsbare groepen is verslechterd t.o.v. 2005 in termen van woonquote, maar niet volgens het resterend inkomen.

Volgens de subjectieve indicator blijkt de betaalbaarheid van wonen een minder groot probleem dan op basis van bovenvermelde objectieve indicatoren. Slechts 6% geeft aan het afgelopen jaar één of meerdere betalingsproblemen te hebben gekend met de vaste of bijkomende woonuitgaven. Dit aandeel ligt het hoogst voor sociale huurders (15%), gevolgd door de private huurders (11%) en eigenaars met hypotheek (5%), wat in lijn ligt met de resultaten van de budgetmethode. Deze cijfers geven aan dat een hoge woonquote of een laag residueel inkomen niet noodzakelijk leidt tot betalingsproblemen.

Volgens het GWO zijn de nominale woningprijzen gestagneerd op de secundaire markt sinds 2009. Bouwprojecten blijken wel nog gestegen in kostprijs. In de periode 2011-2013 bedroeg de gemiddelde kost van een bouwproject in Vlaanderen circa 357 000 euro wat aanzienlijk meer is dan de gemiddelde woningprijs van 216 072 euro in deze periode. De looptijd van de lening is - voor kopers en bouwers samen - gestaag gestegen en bedraagt gemiddeld 22 jaar en 2 maand in de periode 2011-2013. De hypothecaire rentevoet heeft met een gemiddelde van 3,3% een laagtepunt bereikt vanaf 2009, althans voor de beschouwde periode (sinds 1971).

Dat de woningmarkt veel dynamischer is geworden dan enkele decennia geleden, blijkt onder meer uit de inbreng van de middelen uit verkoop van de vorige woning. Bijna de helft van de bouwers tussen 2002 en 2013 zijn doorstromers die middelen van de verkoop van eigen middelen hebben ingebracht. Bovendien blijkt dit een toenemende trend. Gemiddeld wordt één vierde van het bouwproject op deze manier gefinancierd, terwijl dit maar voor 12% is bij de kopers. Maar ook bij deze laatste merken we een sterke toename van deze financieringsbron. Mogelijke verklaringen zijn de invoering van de meeneembaarheid van registratierechten en de aanhoudende stijging van de woningprijzen.

Tot slot blijkt de inbreng van middelen van de ouders of grootouders een fenomeen te zijn dat reeds lange tijd bestaat. Van de kopers in de periode 1951-1965 kreeg 15% al middelen van thuis mee terwijl dit aandeel 25% bedraagt in de jongste periode (2011-2013). Het aandeel van deze inbreng in de totaalkost van de woningaankoop blijkt min of meer stabiel doorheen de tijd en bedraagt 5% sinds 2011. Voor de bouwers bedraagt dit aandeel 11%, wat een stijging inhoudt. Van degenen die financiële steun van (groot)ouders gekregen hebben, geeft de helft aan dat ze zonder deze hulp niet dezelfde woning zouden gekocht of gebouwd hebben.

De bouwers doen dus - zowel in relatieve en absolute termen - meer dan kopers beroep op de inbreng van middelen van de verkoop van de vorige woning en van middelen verkregen van de (groot)ouders.

Bibliografie

- Freeman A., Kiddle C. & Whitehead C.** (2000), 'Defining affordability', In S. Monk & C. Whitehead (ed.), *Restructuring housing systems: from social to affordable housing?*, Joseph Rowntree Foundation, York, pp. 100-105.
- Hancock K.E.** (1993), 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability', *Urban Studies*, 30(1), pp. 127-145.
- Hulchanski D. J.** (1995), The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10 (4), pp. 471-491.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & Winters S.** (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwring 2005*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel.
- Heylen K. & Winters S.** (2009), *Betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen: De budgetbenadering*, Steunpunt Wonen.
- Heylen K. & Winters S.** (2010), *Evolutie en prognose van eigenaarschap en woningcomfort: een cohortebenadering*, Steunpunt Ruimte en Wonen.
- Pannecoucke, I. Geurts, V. & Van Dam, R.** (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting*, Eindrapport. Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad (OASes), Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA.
- Storms, B. & Van den Bosch, K.** (eds.) (2009), *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*, Acco Leuven/Den Haag.
- Tratsaert K.** (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans F. & de Vries P.** (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel IV: een huurprijsindex voor Vlaanderen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- VHM** (2005), *Jaarverslag 2005. Deel 3: Sociale huurders, kopers en ontleners*, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)** (2012), *Statistieken: gemiddelde huurprijzen 2011*.
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)** (2014), *Statistieken: huurders en huurwoningen* [<http://www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken/huurders-en-huurwoningen>].
- Wood G. & Ong, R.** (2011), Factors shaping the dynamics of housing affordability in Australia 2001-2006, *Housing Studies*, vol. 26(7-8), pp. 1105-1127.